Der Minderwert im Bergschädenrecht

Inaugural-Dissertation
zur Erlangung der juristischen Doktorwürde
der Rechts- und Staatswissenschaftlichen Fakultät
der Philipps-Universität zu Marburg

vorgelegt von

Dieter Albrecht
Anwaltsassessor in Kohlscheid bei Aachen

Marburg 1938
Buchdruckerei Hermann Bauer

Von der Rechts- und Staatswissenschaftlichen Fakultät
der Philipps-Universität zu Marburg
angenommen am 22. 10. 1937.

Berichterstatter: Professor Dr. Felgentraeger

Gedruckt mit Genehmigung der Fakultät

Gliederung.

Literaturverzeichnis.

A) Die benutzten Bücher und Dissertationen.

Arndt: Allgemeines Berggesetz für die Preußischen Staaten nebst vollständigem Kommentar, 8. Auflage 1914.
Baur: Entwicklung und Reform des Schadensersatzrechts 1935.
Brassert: Allgemeines Berggesetz für die Preußischen Staaten vom 24. 6. 1865 mit Einführungsgesetz und Kommentar, 1888.
Breuer: In Zeitschrift des Oberschlesischen Berg- und Hüttenmännischen Vereins Kattowitz, 1922, S. 60.
Daubenspeck: Die Haftpflicht des Bergwerksbesitzers aus der Beschädigung des Grundeigentums, 1882.
— — Beiträge zur Lehre vom Bergschaden, 1885.
Enneccerus: Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts, 10., 11. Bearbeitung, 1926, 1927.
Ewers: Der Bergschaden nach Preußischem Recht unter Berücksichtigung der neueren Rechtsprechung, Erlanger Diss. 1929.
Fulda: Das Ersaufen der Kaliwerke Vienenburg, Hannoversche Kaliwerke und Wilhelmshall-Oelsburg, Sonderdruck aus der Zeitschrift f. d. Berg-, Hütten- und Salinenwesen im Deutschen Reich 1937.
Funke: Die Grenzen der Entschädigungspflicht des Bergwerkseigentümers aus § 148 in Z. f. B. 37, 297 ff
Goldreich: Die Bodenbewegung im Kohlenrevier und deren Einfluß auf die Tagesoberfläche.
Grünebaum: Der Verzicht auf Ersatz künftiger Bergschäden in Z. f. B. 71, 233.
Güthe-Triebel: Kommentar zur Grundbuchordnung 1929.
Heertz: Die dingliche Sicherung des Bergschadenverzichtvertrages durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit. Frankfurter Diss. 1930.
Hense: § 219 (249 BGB) und die Bergschäden in Z. f. B. 34, 202.
Holländer: Die Entschädigung für Bergbauschäden, 1913.
Ibing: Die Haftung des Bergbautreibenden für Bergschäden, Göttinger Diss 1933.
Klostermann-Fürst-Thielmann: Allgemeines Berggesetz für die Preußischen Staaten nebst Kommentar. 6. Auflage 1911.
Lange: Vom alten zum neuen Schuldrecht, Hamburg 1934.
Luthe: Der Anspruchsberechtigte bei Bergschäden, Erlanger Diss. 1930.
Maenicke u. Ullrich: Wassereinbrüche im Kalibergbau in Zeitschrift „Kali“, XII. Jgg. 1918, S. 81—98.
Möller: Summen- und Einzelschäden, Beiträge zur Erneuerung der Schadenslehre vom Wirtschaftsrecht aus, 1937.
Motive II: Motive zu dem Entwurf eines bürgerlichen Gesetzbuches, 2. Band, Berlin-Leipzig, 1888.
Müggenburg: Der Bergschadenersatz nach Preußischem Allgemeinen Berggesetz, Rostocker Diss. 1934.
Müller-Erzbach: Das Bergrecht Preußens und des weiteren Deutschlands, 1917.
Oertmann: Kommentar zum BGB, 1928.
Planck: Kommentar zum BGB, 1920.
Reichsgerichtsräte: Kommentar zum BGB, 1934.

Rothe: Schadensersatzanspruch und Gemeinschaftsgedanke in J. W. 1937, S. 1449 ff.
Schlüter-Hense: Allgemeines Berggesetz für die Preußischen Staaten, 1913.
Schulz: Drei Gutachten in Sachen der geschädigten Hausbesitzer in Eisleben gegen die Mansfeldsche Kupferschieferbauende Gewerkschaft zu Eisleben, 1899.
Soergel: Kommentar zum BGB, 1929.
v. Staudinger: Kommentar zum BGB, 1930.
Storbeck: Die Häuserzerstörungen in Eisleben, 1897.
Uth: Zur Auslegung des § 150 des Preußischen Allgemeinen Berggesetzes vom 24. 6. 1865 in Z. f. B. 47, 212 ff.
Ulfig: Zeitpunkt der Entstehung des Bergschadens in Z. f. B. 45, 68 ff.
Walther: Die Bergschäden in der Rechtsprechung des Reichsgerichts, Kölner Diss. 1933.
Weis: Minderwertsentschädigung bei Bergschäden am Grund und Boden im Glückauf 1930, S. 21.
Werneburg: Die Haftung des Bergwerksbesitzers für Bergschäden gemäß den §§ 148 ff. ABG in Braunkohle 1935, 702 ff.
Westhoff: Bergbau und Grundbesitz, 1904.
— — Der Gläubiger beim Bergschädenanspruch in Z. f. B. 44, 304 ff.
Westphal: Geschichte des Königlichen Salzwerkes in Staßfurt, Berlin 1901.
Wickum: Der Bergschaden, Form und Inhalt des Ersatzanspruches des Grundeigentümers gegen den Bergwerkseigentümer. Erlanger Diss. 1936.
Windscheid: Lehrbuch des Pandektenrechts, Frankfurt 1906.
Wolff: Sachenrecht, 8. Bearbeitung 1929.
Wolff: Ueber die sogenannte Abfindung wegen Bergschäden im Gebiete des ALR und der Grundbuchgesetze vom 5. 5. 1872 in Z. f. B. 30, 307 ff.

B) Zeitschriften und Entscheidungssammlungen.

Braunkohle, Zeitschrift für Gewinnung und Verwertung der Braunkohle.
Deutsche Bergwerkszeitung.
Deutsche Justiz.
Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen.
Glückauf, Berg- und hüttenmännische Zeitschrift.
Höchstrichterliche Rechtsprechung.
Juristische Wochenschrift.
Mitteilungen des Vereins für die bergbaulichen Interessen in Essen.
Rechtsprechung der Oberlandesgerichte.
Warneyers Jahrbuch der Entscheidungen.
Zeitschrift für das Berg-, Hütten- u. Salinenwesen im Deutschen Reich.
Zeitschrift für Bergrecht.
Zeitschrift „Kali".

A) Einleitung.

§ 1. Die Beziehungen zwischen Bergbau und Grundbesitz im Allgemeinen.

Der Betrieb eines Bergwerks ist nicht denkbar ohne die Inanspruchnahme eines umfangreichen Grundbesitzes durch den Bergwerksunternehmer. Dies gilt nicht allein für den Betrieb im Tagebau, sondern auch für den Tiefbau. Bevor mit dem Abbau der Mineralien begonnen werden kann, muß ein Schacht abgeteuft und eine große Zahl von Tagebauten errichtet werden, so z. B. das Zechenhaus, die nötigen Maschinenräume, das Fördergerüst und die erforderlichen Wohnungen für die Gefolgschaft. Hinzu kommen noch die zahlreichen Anlagen, die für die Aufbereitung des zu Tage geförderten Materials unumgänglich notwendig sind.

Es ergibt sich, daß die Auseinandersetzungen zwischen Bergbau und Grundbesitz schon beginnen, bevor noch die erste Tonne gefördert ist, es sei denn, daß sich Grund- und Bergwerkseigentum in einer Person vereinigt und der Grundeigentümer selbst mit dem Abbau der unter seinem Grundbesitz lagernden Bodenschätze beginnt.

I. Die Beziehungen zwischen Bergbau und Grundbesitz bei der Benutzung des Grundbesitzes durch den Bergwerksunternehmer (Grundabtretung).

Da deren Gewinnung eine letzten Endes der Allgemeinheit dienende und daher im öffentlichen Interesse liegende Angelegenheit ist und da andererseits das sich mit der Erschließung der Mineralien befassende Unternehmen für seinen Betrieb an den Ort des Vorkommens gebunden ist, so hat der Gesetzgeber den Grundsatz aufgestellt, daß das Grundeigentum dem Bergwerkseigentum zu weichen hat, soweit es der betriebsnotwendige Rahmen erfordert. So bestimmt § 135 des Allgemeinen Berggesetzes für die Preußischen Staaten vom 24. Juni 1865 (ABG):

> „Ist für den Betrieb des Bergbaues . . . . die Benutzung eines fremden Grundstückes notwendig, so muß der Grundbesitzer . . . . dasselbe an den Bergwerksbesitzer abtreten.“

Dieser Grundsatz ist zu Gunsten des Grundeigentümers in § 136 ABG dahin eingeschränkt, daß er nicht zur Abtretung *bebauten* Grundbesitzes gezwungen werden kann; sein Opfer wäre anderenfalls zu groß. Diese

Ausnahmebestimmung konnte im Jahre 1865 getroffen werden, ohne den Abbau zu gefährden; denn damals war nur ein kleiner Teil der Erdoberfläche bebaut, sodaß genügend Raum für die Errichtung der betriebserforderlichen Anlagen auch ohne Inanspruchnahme des bebauten Grund und Bodens verblieb, zumal auch der dem Grubenfeld entsprechende Teil der Tagesfläche einen ausgedehnten Umfang einnahm und überall in mehr oder weniger gleicher Art und Weise für die Grubenbauten geeignet war. Abweichend hiervon bestimmte jedoch schon das Sächsische Allgemeine Berggesetz von 1910[1] in § 347, daß auch Wohnhäuser etc. dem Bergbau weichen müssen, wenn die bergmännischen Anlagen ohne wesentliche Beeinträchtigungen des Bergwerkseigentümers nicht an einen anderen Ort verlegt werden können. Diese Regelung verdient gegenüber der im § 136 II des Preuß. ABG von 1865 den Vorzug. Aehnliches wird auch künftig für Preußen gelten; denn die Fassung des § 136 II wird[2] demnächst durch eine Novelle folgende Form erhalten:

> „Zur Abtretung des mit Wohn-, Wirtschafts- oder Fabrikgebäuden bebauten Grund und Bodens . . . . kann der Grundbesitzer nur verpflichtet werden, wenn der Wirtschaftsminister aus überwiegenden Gründen des öffentlichen Interesses zugestimmt hat."

Handelt es sich jedoch um unbebauten Grund und Boden, so muß der Grundbesitzer den Boden gemäß § 135 ABG dem Bergwerksbesitzer abtreten und zwar zunächst nur zur Benutzung. Dauert aber die Benutzung länger als 3 Jahre oder wird durch sie das Grundstück minderwertig, so kann der Grundeigentümer verlangen, daß der Bergwerksbesitzer das Eigentum an dem Grundbesitz erwirbt (§§ 138, 137 II 3). Im letzteren Falle kann aber der Grundeigentümer stattdessen auch fordern, daß ihm der Bergwerksbesitzer bei der nach beendeter Benutzung erfolgenden Rückgabe den entstandenen Minderwert ersetzt (§ 137 II 3). Abgesehen von dem ähnlich gelagerten Fall des Minderwertersatzes nach dem Schürfen[3] (§ 6 ABG) ist hier im Allgemeinen Berggesetz erstmalig die Rede davon, daß die vom Grundeigentümer an seinem Grund und Boden durch den Betrieb eines Bergwerks erlittene Einbuße durch die Zahlung einer M i n d e r w e r t - e n t s c h ä d i g u n g auszugleichen ist. Diese Entschädigung ist scharf zu unterscheiden von dem Entgelt, welches in wiederkehrenden Zeitabschnitten für die Benutzung selbst gezahlt wird. Die Minderwertsentschädigung deckt vielmehr den Vermögensunterschied, der dem Grundeigentümer dadurch erwachsen ist, daß der Wert des Grundstücks infolge der Benutzung durch den Bergwerksbesitzer gegenüber seinem vor der Abtretung innegehabten

1) Zeitschrift für Bergrecht (ZfB) Bd. 52, (1911), S. 23 ff.
2) nach bereits vorliegenden Aenderungsentwürfen.
3) Westhoff a. a. O. S. 375 ff. — Vgl. §§ 3—11 ABG.

Wert gesunken ist. Dieser Wertunterschied mag entweder dadurch entstanden sein, daß das Grundstück durch die Aufschüttung mit dem Abraum eines Tagebaues minderwertig geworden ist, oder es mag dadurch an Wert verloren haben, daß auf ihm Tagesanlagen irgendwelcher Art errichtet waren, die nunmehr für den Bergwerksbesitzer und erst recht den Grundeigentümer meistens nicht nur wertlos sind, sondern darüber hinaus die Verwertung des Grundstückes als Bauland oder zum landwirtschaftlichen Betrieb verhindern. Sofern derartige Anlagen aber auch für den Grundeigentümer von Wert sind, muß er sich diesen natürlich auf den im übrigen bestehenden Minderwertsanspruch anrechnen lassen. Bei der Festsetzung des für die Minderwertsberechnung maßgebenden Grundstückswertes zur Zeit der Rückgabe an den Grundeigentümer ist kraft ausdrücklicher Bestimmung von derjenigen Werterhöhung abzusehen, die das Grundstück erst infolge der Bergwerksanlage erfahren hat. Die Vorschrift des § 140 ABG spricht zwar nur von der seitens des Bergwerksbesitzers zu leistenden „Entschädigung" schlechthin und bezieht sich in erster Linie auf den Preis für die gezogenen Nutzungen und den Eigentumserwerb [4], doch gilt ihre Regel auch für die Errechnung des Minderwertes. Der Anspruch auf Minderwertszahlung nach § 137 II 1 ist ebenfalls ein Entschädigungsanspruch und dem Grundeigentümer mit dem Anspruch auf Eigentumserwerb in § 137 II 3 zur Wahl gestellt. Der in § 140 zum Ausdruck gebrachte allgemeine Rechtsgrundsatz [5] ist seinem Wesen nach nichts anderes als die in besonderer Form erscheinende Regel von der compensatio lucri cum damno. Es kommt auf dasselbe hinaus, ob man den Minderwert unter Berücksichtigung der gesteigerten Bodenpreise errechnet und vom Grundeigentümer verlangt, er müsse sich auf seine Forderung den durch die Bergwerksanlage erst hervorgerufenen Mehrwert seines Besitzes anrechnen lassen oder ob man seinen Minderwertsanspruch von vornherein unter Außerachtlassung der erhöhten Grundstückspreise niedriger in Anschlag bringt.

II. Die Beziehungen zwischen Bergbau und Grundbesitz bei der Beschädigung des Grundbesitzes durch den Bergwerksunternehmer (Bergschaden).

Wenn der Bergwerksunternehmer sich nur mit denjenigen Grundeigentümern auseinanderzusetzen hätte, deren Grundbesitz er für den Abbau und die Errichtung der Tagesanlagen nötig hat und benutzt, so würde von dem Interessenstreit zwischen Bergbau und Grundbesitz nicht viel zu merken sein und die einschlägige Rechtsliteratur nur einen geringen Prozentsatz ihres

4) Müller-Erzbach S. 322.
5) Arndt § 140.

heutigen Umfanges einnehmen. Den weitaus größten Teil aller Gegensätzlichkeiten zwischen Bergwerks- und Grundbesitzern bilden die Fälle, in denen die Erdoberfläche vom Bergwerksunternehmer nicht für seinen Betrieb benutzt, aber trotzdem durch diesen in Mitleidenschaft gezogen wird. Daß eine solche schädliche Beeinflussung durch den Bergbau eintreten kann, liegt auf der Hand. Es ist sogar davon auszugehen, daß die Erdoberfläche in der gleichen Ausdehnung, in welcher der Abbau unter Tage erfolgt, der Gefahr bergbaulicher Einwirkung ausgesetzt ist. Diese wird natürlich umso geringer sein, je tiefer die abzubauenden Flöze lagern und die Teufe ist, in der sich der Abbau bewegt. Aber auch wenn das die Oberfläche von den im Abbau begriffenen Lagerstätten trennende Deckgebirge weniger mächtig ist, wird die Gefahr bergbaulicher Einwirkungen auf den Grundbesitz immer mehr abnehmen, je dauerhafter der Streckenausbau erfolgt, je feiner und sorgfältiger die Abbaumethoden werden und je mehr sie den jeweiligen Gebirgsverhältnissen Rechnung tragen. Dennoch bleibt die Tatsache bestehen, daß beim Abbau mehr oder weniger große Hohlräume entstehen, die dem Druck des Deckgebirges nachgeben und so in ihrer letzten Auswirkung zu ungleichmäßigen Bodensenkungen und anderen Schäden an der Tagesfläche führen können.

Am häufigsten sind derartige Schäden im Steinkohlenbergbau. Soweit die bergbaulichen Einwirkungen nur ein allmähliches, gleichmäßiges Absinken der gesamten Erdoberfläche im Gefolge haben, werden sie keine fühlbaren Schäden hervorrufen. Anders aber, wenn nur ein kleiner Ausschnitt des Bodens von diesen Einwirkungen betroffen wird. Dann entstehen z. B. bei bebautem Grundbesitz die für Bergwerksgegenden geradezu charakteristischen Schieflagen von Gebäuden. Es bilden sich Risse, die letzten Endes sogar Einsturzgefahr im Gefolge haben. Besteht die Einwirkung des Bergbaus in einer Veränderung der Grundwasserverhältnisse, so pflegt als Schadensfolge eine Wasserentziehung oder das Gegenteil in Gestalt der Versumpfung weiter Landstrecken einzutreten. Um die Mannigfaltigkeit der möglichen Bergschäden zu veranschaulichen, mögen folgende Beispiele dienen. So war z. B. in Schaufenberg, einem Bergwerksort des Aachener Reviers, auf eine Länge von etwa 100 m und entsprechende Breite ein ganzer Ortsteil im Laufe der Jahrzehnte abgesunken; die durch diesen Teil des Dorfes führende Hauptstraße war infolgedessen kaum noch befahrbar, sodaß sich die Gemeinde dazu entschließen mußte, die Straße an jener Stelle zu heben, um sie auf das alte Niveau zu bringen. Das hatte aber den nicht berechneten Erfolg, daß bei starken Niederschlägen die Rinnsteine und Kanäle die Straßenabwässer nicht zu fassen vermochten, sodaß diese notwendig in die tiefer gelegenen Häuser eindringen mußten. Von

Seiten des Bergwerkseigentümers geschah alles, um den Schaden zu beseitigen. Es wurden sogar Pumpen aufgestellt, um gegebenenfalls die Keller leer zu pumpen. Bei einem Haus, wo das Wasser von der Straße her stets unter der Haustür eindrang, wurde eine Eisenplatte konstruiert, die den Spalt gänzlich abdichtete. In beiden Fällen blieben aber die den Grundeigentümern verursachten Unannehmlichkeiten bestehen; im ersteren mußte ständig gepumpt werden, im zweiten mußte der Grundeigentümer unter Umständen auch nachts aufstehen, um die Eisenplatte vorzulegen. Das Beispiel beweist, wie mannigfaltig die letzten Endes durch den Bergbau verursachten Schäden sein können.

Während der Braunkohlen- und Erzbergbau kaum hierunter zu leiden hat, sind im Kalibergbau wieder häufiger bergbauliche Einwirkungen auf den Grund und Boden zu verzeichnen. Bekannt sind die Fälle aus Staßfurt und Vienenburg.[6] Obwohl in Staßfurt ganz erhebliche Bodensenkungen auftraten, entwickelten sich hieraus weniger Bergschädenprozesse, als man eigentlich annehmen sollte; das hatte aber seinen Grund in den vorher zwischen den Bergbautreibenden und den Grundeigentümern abgeschlossenen Abfindungsverträgen, in welchen sich die letzteren gegen Zahlung einer einmaligen Entschädigung für alle künftigen Bergschäden abgefunden erklärten. In Vienenburg verursachten jene Senkungen und Erdfälle hauptsächlich landwirtschaftliche Schäden durch umfangreiche Wasserentziehungen. Doch handelte es sich hier um eine einmalige Entschädigung in Höhe des in jenem Jahre erlittenen Ernteausfalles, da bis zum Jahresende das Grundwasser wieder bis zu seiner alten Höhe angestiegen war. Der Schaden an Gebäuden war gering.

Umfangreiche Gebäudeschäden traten Anfang der neunziger Jahre des vorigen Jahrhunderts in Eisleben auf.[7] Ueber ihre Ursache gingen die Ansichten erheblich auseinander. Man war sich insbesondere nicht darüber einig, ob man die Schäden mit dem Kupferschieferbergbau oder mit dem Salzbergbau in Zusammenhang bringen sollte. Die Bodenbewegungen wurden durch den Abbau des Kupferschieferflözes und eine hierdurch im Jahre 1889 hervorgerufene Wasserentziehung eingeleitet. Da durch eine Verwerfung das Salz in die Höhe des Kupferschieferflözes gebracht worden war, so durchflossen die abströmenden Wasser auch Salzstrecken und lösten beträchtliche Salzmengen auf. Auf diese Auflösung des Salzes bzw. die hierdurch entstandenen Hohlräume und Bodensenkungen wird ein Teil der Eislebener Bergschäden zurückgeführt. Auf der anderen Seite

6) s. die Schriften von Fulda, Westphal, Maenicke und Ullrich.
7) vgl. hierüber die Schriften von Storbeck und Schulz.

wird die eigentliche Ursache hierfür auch in geologischen Vorgängen erblickt.

§ 2. Uebersicht über die heutige Regelung des Bergschädenrechtes.

Da der vom Bergwerksunternehmer betriebene Abbau gerade den Hauptinhalt des ihm verliehenen Rechtes bildet, so ist seine zu den Schäden am Grundbesitz führende Tätigkeit eine rechtmäßige. Infolgedessen kann er für den von ihm verursachten Schaden vom Grundeigentümer nicht nach den allgemeinen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (§§ 823 ff.) haftpflichtig gemacht werden, welche nur bei rechtswidriger Schadenszufügung einen Ersatzanspruch begründen.[8] Die Regelung des Ausgleiches ist deshalb in den Berggesetzen enthalten. Für Preußen bestimmt § 148 ABG: Der Bergwerksbesitzer ist verpflichtet, für allen Schaden, welcher dem Grundeigentum oder dessen Zubehörungen durch den unterirdisch oder mittels Tagebaus geführten Betrieb des Bergwerks zugefügt wird, vollständige Entschädigung zu leisten, ohne Unterschied, ob die Beschädigung von dem Bergwerksbesitzer verschuldet ist und ob sie vorausgesehen werden konnte oder nicht. Ist der fragliche Grundstücksschaden durch den Betrieb zweier oder mehrerer Bergwerke verursacht, so sind die Besitzer dieser Bergwerke gemäß § 149 ABG dem geschädigten Grundeigentümer gegenüber als Gesamtschuldner zum Schadensersatz verpflichtet; es kann also hiernach der geschädigte Grundeigentümer nach seiner Wahl von einem der schädigenden Bergwerksbesitzer den Ersatz seines gesamten Grundeigentumsschadens beanspruchen. Unter sich d. h. im Innenverhältnis der haftenden Bergwerksbesitzer untereinander, haften die Bergwerksbesitzer nach diesem § 149 II ABG zu gleichen Teilen. Um diese gesetzliche Schadensersatzpflicht des Bergwerksbesitzers gegenüber dem bergbaugeschädigten Grundeigentümer nicht zu überspannen, bestimmt § 150 ABG, daß der Bergwerksbesitzer nicht zum Ersatz des Schadens verpflichtet ist, welcher an Gebäuden oder anderen Anlagen durch den Betrieb des Bergwerks entsteht, wenn solche Anlagen zu einer Zeit errichtet worden sind, wo die ihnen durch den Bergbau drohende Gefahr dem Grundbesitzer bei Anwendung gewöhnlicher Aufmerksamkeit nicht unbekannt bleiben konnte. Muß wegen einer derartigen Gefahr die Errichtung solcher Anlagen zum Nachteil des Grundeigentümers unterbleiben, so hat der Grundbesitzer ferner nach § 150 II auf die Vergütung der Wertsminderung, welche sein Grundstück dadurch etwa erleidet, keinen Anspruch, wenn sich aus

8) s. Klostermann, Vorbem. zu § 148.

den Umständen ergibt, daß die Absicht, jene Anlagen zu errichten, nur zu dem Zweck kundgegeben wird, um jene Vergütung zu erzielen.

Es ist klar, daß durch diese wenigen Bestimmungen nicht alle Streitfragen, die zwischen Bergbau und Grundbesitz auf dem Spezialgebiet des Bergschadens auftauchen, gelöst werden können. Je spärlicher die Fassung der Gesetze ist, desto umfangreicher pflegt die Literatur zu sein, die sich mit ihrer Auslegung befaßt. So verfügen denn auch gerade die §§ 148 ff. ABG, die in fast ärmlich zu nennender Form die Regelung des Bergschädenrechtes zum Gegenstand haben, über einen umfangreichen Kommentar.

Die meisten Abhandlungen über dieses Rechtsgebiet nehmen die gesetzlichen Bestimmungen zum Ausgangspunkt und erörtern unter Zuhilfenahme ihrer Entstehungsgeschichte die Rechtsnatur des Anspruches. Stets finden sich dort eingehende Ausführungen über den Begriff des Bergwerksbetriebes und die Frage, wer ersatzberechtigt und wer ersatzpflichtig ist. Es mag daher hinsichtlich dieser Fragen genügen, an dieser Stelle die wichtigsten Erkenntnisse der Rechtsprechung und Literatur hervorzuheben.

Bei dem Bergschadensersatzanspruch handelt es sich um einen Fall echter Gefährdungshaftung.[9] Unter dem Bergwerksbetrieb sind alle diejenigen Anlagen zu verstehen, die unmittelbar die Förderung und Gewinnung des Minerals bezwecken.[10] Hierzu gehört auch die Aufschüttung von Bergwerkshalden.[11] Ersatzberechtigt ist zeitlich gesehen stets derjenige Grundeigentümer, zu dessen Besitzzeit der Schaden entstanden ist.[12] Der Ersatzanspruch aus § 148 ABG kann jedoch nicht nur vom Grund e i g e n t ü m e r, sondern auch von den obligatorisch berechtigten Besitzern, z. B. Mietern, Pächtern geltend gemacht werden, jedoch nur insoweit diese nicht nach § 537 BGB wegen des Schadens einen geringeren Zins zu zahlen haben.[13] Den Hypotheken-, Grund- und Rentenschuldgläubigern wird dagegen kraft ausdrücklicher Bestimmung des § 148 II ABG der Ersatzanspruch nicht gewährt, da ihnen die dem Grundeigentümer zu entrichtende Entschädigungssumme ohnehin schon haftet. Ob ersatzpflichtig nur die Bergwerks e i g e n t ü m e r oder aber schon jeder bergbautreibende Bergwerksbesitzer ist, ist außerordentlich umstritten. Die überwiegende Literatur vertritt die zweite Rechtsmeinung[14], während das

---

9. Luthe Anm. 1.
10) RGZ 26, 224.
11) RGZ 127, 29 ff.
12) RGZ 30, 250 ff. = ZfB 34, (1893) 508 ff.; ZfB 39, 226; ZfB 73 (1932), 518; Arndt § 148, 1; Westhoff in ZfB 44, (1903) 338 f.; Luthe 51; Heertz 9; Walther 44; Müggenburg 8.
13) RGZ 62, 420.
14) Brassert S. 394; Westhoff S. 55; Klostermann § 148, 1; Ewers S. 36.

Reichsgericht seit seiner grundlegenden Entscheidung in Band 9, S. 26 ff. (RGZ) in ständiger Rechtsprechung die andere Ansicht vertritt.[15] Der Schaden muß in irgendeinem ursächlichen Zusammenhang zum Bergwerksbetrieb stehen. Die bloße Möglichkeit oder Wahrscheinlichkeit eines solchen Zusammenhanges genügt nicht; es muß vielmehr nachgewiesen sein, daß der Schaden die erweislich wirkliche Folge des Bergwerksbetriebes ist. Neben dem Bergwerksbetrieb haben mitunter auch andere Ursachen bei der Entstehung des Schadens mitgewirkt, sei es, daß sie den Schaden in Verbindung mit dem Bergbau herbeiführten, sei es, daß der Schaden durch den Bergwerksbetrieb nur beschleunigt wurde. Nach der Praxis der Gerichte sind diese Unterschiede für das Vorliegen des Kausalzusammenhanges unerheblich. Es genügt also für dessen Annahme, daß der Bergwerksbetrieb bloß mittelbar die Ursache des Schadens gewesen ist. Handelt es sich um einen einheitlichen und untrennbaren Schaden, so kann eine gemeinschaftliche Haftung mehrerer Schadensurheber eintreten.

§ 3. Das Problem des Minderwertes.

Während fast alle Arbeiten den oben erörterten Fragen ihr Hauptaugenmerk zuwenden, — welche deshalb zunächst als hinreichend geklärt angesehen werden können —, wird den Erörterungen über den Inhalt und Umfang des Ersatzanspruches nur ein verhältnismäßig geringer Raum gegönnt. Gerade das ist aber der Punkt, der die Beteiligten eines Bergschädenfalles am allermeisten interessiert. Hierbei wird wiederum nicht so sehr darüber gestritten, ob und in welchem Umfange der entstandene Schaden wiederherzustellen ist, sondern den Hauptstreitgegenstand bildet neuerdings stets der Minderwert, der entweder über den Naturalersatz hinaus neben diesem oder aber an seiner Stelle begehrt wird. Unter Minderwert versteht man in diesem Zusammenhang denjenigen Teil des einem Grundstück zugefügten Schadens, der sich nicht in einer sichtbaren Substanzveränderung äußert und deshalb normalerweise in natura wiederhergestellt werden kann, sondern diejenige Wertbeeinträchtigung, die das Grundstück unbeschadet einer Substanzverletzung erleidet. Eine solche Wertminderung ist sowohl ohne gleichzeitige Substanzverletzung denkbar, wenn z. B. einem Grundstück durch bergbauliche Einwirkungen die Eigenschaft der Bebaubarkeit genommen wird; als auch neben ihr, wenn z. B. bei einem berggeschädigten Hausgrundstück trotz sorgfältigster Reparatur eine Verkürzung in der Gebäudestanddauer eintritt.

---

15) RGZ 30, 228 ff.; RG in HRR 1936 Nr. 681 = J. W. 36, 2218; Wickum S. 32; Luthe S. 8.

Das Problem des Minderwertes steht heute im Mittelpunkt der Bergschädenfrage und hat bereits wiederholt das Reichsgericht und die Oberlandesgerichte in Breslau, Düsseldorf, Hamm, Köln und Naumburg beschäftigt. Am wenigsten wird hiervon der Kalibergbau betroffen. Das hat seinen Grund darin, daß hier außer im Staßfurter Bezirk überhaupt kaum Bergschäden zu beklagen sind. Dort aber hat man zu einer Zeit, als mit dem Eintritt von Bodensenkungen im heutigen Umfang noch nicht gerechnet wurde, mit vielen möglicherweise gefährdeten Grundeigentümern Abfindungsverträge geschlossen (insgesamt 212), welche auch für die Rechtsnachfolger verbindlich waren. In diesen Verträgen haben sich die Grundeigentümer gegen Zahlung einer einmaligen Entschädigung für sämtliche Bergschäden der Vergangenheit und Zukunft in jeder wie auch immer gearteten Erscheinungsform als abgefunden erklärt. Infolgedessen bestand nach dem Eintritt der Senkungen für den Bergwerkseigentümer keine Verpflichtung mehr, den hierdurch entstandenen Schaden, also insbesondere auch den etwa hervorgerufenen Minderwert zu ersetzen. Die hier vollzogene Lösung des Minderwertproblems auf der Grundlage freier Vereinbarung scheidet heute praktisch aus. Nach der Entwicklung, die der Bergbau genommen hat und nach der hierdurch verursachten Steigerung der Bergschadenersatzansprüche würde das Risiko zu groß sein, welches der Grundeigentümer durch den Abschluß eines solchen Verzichtvertrages einginge. Dieses Risiko würde sich entsprechend in der Höhe der von ihm zu fordernden Abfindungssumme ausdrücken; diese Höhe wird auf der anderen Seite den Bergwerkseigentümern von dem Abschluß des Abfindungsvertrages abhalten.

Im Braunkohlenbergbau hatte man sich bisher gleichfalls kaum mit der Minderwertsfrage zu befassen. Zunächst sind wohl 90% aller Braunkohlengruben Tagebaue; die Bergwerkseigentümer haben hier allenfalls dann Schadensersatz zu leisten, wenn sie nach erfolgtem Abbau den Grund und Boden nicht ordnungsgemäß eingeebnet haben. Abgesehen davon liegt etwa ein Viertel aller Braunkohlenzechen im sog. Mandatsgebiet[16], in welchem das Bergwerkseigentum nicht wie in Preußen verliehen wird, sondern in welchem das Abbaurecht dem Grundeigentümer zusteht. Es liegt in der Natur der Sache, daß gerade hier bei dem Erwerb der Abbaugerechtigkeit durch den Bergwerksunternehmer und der mit dem Grundeigentümer zu treffenden Entschädigungsvereinbarung auch der Bergschädenfall vertraglich geregelt wird, sodaß hierüber keine Streitfragen entstehen werden.

16) Das Mandatsgebiet erstreckt sich von Lauban in Schlesien auf den Linien etwa über Leipzig, Zeitz, Langensalza, Halle, Wittenberg, Jüterbogk, Frankfurt a. O., Sagan und zurück bis Lauban.

So besteht das Problem des Bergschadenminderwertes hauptsächlich im Bereich des Steinkohlenbergbaus. Dort aber billigen die Gerichte[17] den Grundeigentümern fast in jedem Bergschadenfall eine zum Teil recht erhebliche Minderwertsentschädigung zu. Vielfach wird sie nur mit der Begründung zugesprochen, daß der Verkehrswert des Grundstückes durch die Gefahr bergbaulicher Einwirkungen beeinträchtigt sei.

Es liegt auf der Hand, daß die Frage des Minderwertes sich zu einer ungeheuren Belastung des Bergbaues auswachsen kann. Es ist daher von Interesse, einmal zu prüfen, unter welchen Umständen eine solche Belastung gerechtfertigt ist oder aber, ob die derzeitige Behandlung des Minderwertproblems Anlaß zu berechtigter Kritik bietet.

Bei einer solchen Untersuchung ist zweckmäßig von der Praxis auszugehen und festzustellen, wie sich die verschiedenartigen Ersatzansprüche eines Grundeigentümers je nach der Art und Beschaffenheit des vom Bergbau beeinträchtigten Geländes und dem Grad der bergbaulichen Einwirkungen gestalten.

---

17) vgl. RGZ 76, 146 ff.; 98, 52 ff. u. a.

B) Inhalt und Umfang des Bergschadensersatzes.

In einem Gelände wird eines Tages ein Vorkommen z. B. von Kohle entdeckt. Ein Unternehmer läßt sich das Bergwerkseigentum verleihen, errichtet eine Zeche und beginnt mit dem Abbau: Die Berührung von Bergbau und Grundbesitz setzt ein.

Während in § 1 davon die Rede war, wie die Interessen derjenigen Grundstückseigentümer gewahrt werden, deren Grundbesitz der Bergwerksunternehmer ganz oder teilweise für seinen Betrieb benötigt, so soll nunmehr erörtert werden, wie sich die Rechtslage hinsichtlich des übrigen Grundbesitzes gestaltet, je nachdem, ob die Beeinträchtigung von freiem ertraglosem oder landwirtschaftlich genutztem Gelände, ob von Bauland oder Gebäudegrundstücken in Frage steht, und je nachdem, in welchem Grad der Bergbau einwirkt. Von Bedeutung wird hierbei auch die Unterscheidung zwischen dem Gebrauchswert des Grundstückes einerseits und seinem Verkehrs- oder Tauschwert andererseits sein. Während man unter dem Gebrauchswert denjenigen Wert versteht, den das Grundstück wegen seiner Fähigkeit, bestimmte Bedürfnisse des Besitzers befriedigen zu können, gerade für diesen Besitzer hat, so beruht der Verkehrs- oder Tauschwert nur mittelbar auf der Ertragsfähigkeit; er ist das Ergebnis der Einschätzung durch die Allgemeinheit, beruht also auf der Bewertung durch Dritte.

Der Einfluß des Bergbaus auf den Wert des umliegenden Grundbesitzes beginnt bereits in dem Augenblick, in welchem die Kunde von der beabsichtigten Errichtung des Bergwerks in die Oeffentlichkeit dringt. Wenn es sich nicht gerade um ein besonders wertvolles Villengelände handelt, so wird sich dieser Einfluß stets in einem erheblichen Ansteigen der Bodenpreise äußern, da mit einem Mal aus ertraglosem oder auch landwirtschaftlich genutztem Gelände wertvolleres Industrie- und Bauland wird. Weder in diesem Stadium noch auch bei der Errichtung der Zechenanlagen wird ein nachteiliger Einfluß auf den Grundstückswert durch die Tatsache ausgeübt, daß infolge des bevorstehenden Abbaues Bergschäden entstehen können. Vor dem Beginn des Abbaues verursacht der

Bergwerksunternehmer dem Grundbesitzer also lediglich Nutzen; keinesfalls ist diesem zu dieser Zeit ein Schaden entstanden, der einen Ersatzanspruch aus § 148 ABG erzeugen würde. Die Nachbarschaft eines Bergwerks oder die bloße Lage eines Grundstückes im Bereich des dem Bergwerksunternehmer verliehenen Feldes begründet also einen Mehr-, keinen Minderwert.[1]

Wird mit dem Betrieb des Bergwerks begonnen, so setzt die nach § 148 ABG zum Ersatz verpflichtende Ursache der Bergschäden ein. Nach der Bewirtschaftungsform des Geländes, das hierdurch beeinträchtigt wird, richtet sich die Verschiedenartigkeit der möglichen Ersatzansprüche.

§ 4. Bergbau unter ertraglosem Gelände.

Die Frage, ob der Betrieb eines Bergwerks den Unternehmer zum Schadensersatz gegenüber einem Grundeigentümer verpflichtet, beantwortet sich am einfachsten in dem Falle, wo es sich um einen unbebauten und auch land- bzw. forstwirtschaftlich ungenutzten Boden handelt, der auch als Bauland in Betracht kommt. Der Besitzer z. B. eines unbewachsenen steinigen Abhanges erleidet durch den Eintritt plötzlicher Bodensenkungen oder anderer Bergschäden keinen Schaden; erst recht gebührt ihm keine Entschädigung, wenn ein derartiges Ereignis noch nicht eingetreten ist, sondern nur bevorsteht. Das Grundstück ist durch das schädigende Ereignis nicht minderwertiger geworden, als es vorher war.

§ 5. Bergbau unter land- oder forstwirtschaftlich genutztem Grundbesitz.

I. Es liegen schädigende bergbauliche Einwirkungen vor.

Im Gegensatz zu dem in § 4 kurz erörterten Fall rufen die bergbaulichen Einwirkungen auf ein land- bzw. forstwirtschaftlich genutztes Grundstück einen Vermögensschaden hervor; denn die Ertragsfähigkeit des Grund und Bodens wird durch alle vorkommenden Einwirkungsarten, also insbesondere durch Oberflächenverwerfungen, Wasserentziehungen und -zuführungen gemindert werden.

Ist dies der Fall, so ist der Bergwerkseigentümer gemäß § 148 ABG verpflichtet, für allen entstandenen Schaden vollständige Entschädigung zu leisten. Für den Umfang seiner Ersatzpflicht sind die Regeln der §§ 249 ff. BGB maßgebend.[2] Hiernach kann der Geschädigte grundsätzlich Wiederherstellung des beschädigten Grundstückes und zwar entweder in natura oder in der Form des erforderlichen Gelderſatzes verlangen.

1) Müller-Erzbach S. 345; Holländer S. 43.
2) s. Müller-Erzbach S. 354; Holländer, S. 21.

Ausnahmsweise kann er aber Schadensersatz in Geld in folgenden drei Fällen fordern:

1) Wenn der Bergwerksbesitzer trotz Aufforderung innerhalb einer angemessenen Frist den Schaden nicht beseitigt hat; die Frist muß der Grundstücksbesitzer setzen mit der Erklärung, daß er die Herstellung nach dem Ablauf der Frist ablehne (250 BGB);

2) Soweit die Herstellung nicht möglich ist (§ 251 I, Fall 1);

3) Soweit die Instandsetzung zur Entschädigung des Grundstücksbesitzers nicht genügend ist (§ 251 I, Fall 2).

In einem weiteren Falle hat der Bergwerksbesitzer das Recht, seine Verpflichtung durch Geldentschädigung zu erfüllen, wenn die Herstellung des beschädigten Grundstückes nur mit unverhältnismäßigen Aufwendungen möglich ist (§ 251 II BGB).

1. Wiederherstellung bzw. Geldersatz.

Treten Bergschäden an landwirtschaftlich genutzten Grundstücken auf, so handelt es sich durchweg um solche, deren Beseitigung möglich ist. Bodensenkungen können wieder angeschüttet und Risse können ausgefüllt werden; Wasserzuführungen und Bodenverschlammungen sind durch Drainage ebenso zu beheben wie auf der anderen Seite Wasserentziehungen durch Neuspeisung des Bodens vermittels einer anzulegenden Wasserleitung zu beseitigen sind. In allen diesen Fällen kann der Grundeigentümer grundsätzlich nur die Wiederherstellung des früheren Zustandes oder aber den Ersatz der hierfür aufzuwendenden Kosten verlangen. Der Bergwerkseigentümer hat aber das Recht, den Grundbesitzer dann in Geld zu entschädigen, wenn die Herstellungsarbeiten nur mit unverhältnismäßigen Aufwendungen durchzuführen sind. Das letztere wird namentlich dann der Fall sein, wenn Bodensenkungen nur durch umfangreiche Erdbewegungen ausgeglichen werden können.

2. Störungsentschädigung.

Neben der Herstellung bzw. dem an ihre Stelle tretenden Geldersatz kann der Grundeigentümer Ersatz dafür fordern, daß er während der Beschädigung seines Grundstückes dieses nicht in der gewöhnlichen Weise benutzen kann. Dieser Ersatzanspruch ergibt sich zunächst aus der Generalregel des § 148 ABG, nach welcher der Bergwerkseigentümer für allen Schaden vollständige Entschädigung zu leisten hat, sodann aber auch aus § 252 BGB, wonach der zu ersetzende Schaden auch den entgangenen Gewinn zu umfassen hat, der nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge oder nach den besonderen Umständen, insbesondere nach

den getroffenen Anstalten und Vorkehrungen, mit Wahrscheinlichkeit erwartet werden konnte.[3] Verursacht also die schädigende Einwirkung, z. B. Wasserzuführung, eine Verschlammung oder Versumpfung des Ackerbodens, sodaß nur ein ganz geringer Ertrag erzielt wird, so ist der Unterschied gegenüber dem unter normalen Verhältnissen zu erwartenden Gewinn zu ersetzen. Für den Fall, daß die Beseitigung des Schadens, also die Entwässerung des Ackers, längere Zeit in Anspruch nimmt und sich über mehrere Jahre erstreckt, ist die Entschädigung in Jahresabständen jedesmal neu festzusetzen und am Schluß des Jahres zu entrichten. Es wäre unrichtig, wollte man die Entschädigung dem Grundeigentümer erst in dem Augenblick zukommen lassen, in welchem die schädigende Einwirkung beseitigt ist. Denn einmal mag dieser Zeitpunkt in weiter Ferne liegen und sein Eintritt nicht immer vorausgesehen werden können, sodaß die Wartezeit für den Grundeigentümer nicht tragbar wäre. Andererseits liegt auch in dem Sinn des Gesetzeswortlautes: „vollständige Entschädigung", daß der Geschädigte den Ersatz in dem Augenblick fordern darf, in dem der Schaden entstanden ist und sich errechnen läßt. Das ist aber jeweils nach Beendigung der Ernte der Fall.

3. Minderwert.

Handelt es sich um behebbare Schäden, so kann der Grundeigentümer neben der Wiederherstellung und dem im vorigen Abschnitt erörterten Anspruch auf den Ersatz des während der Störungszeit entgangenen Gewinns nicht außerdem noch einen Minderwertsanspruch geltend machen. Ein solcher ist weder gerechtfertigt, wenn der Gebrauchswert, noch wenn der Verkehrswert des Grundstückes zu Grunde gelegt wird.[4] Was den ersteren angeht, so ist nach vollkommener Beseitigung der Schäden ein Grundstücksminderwert nicht vorhanden; der Grundeigentümer kann fortan die gleichen Nutzungen ziehen, wie früher, ohne daß das inzwischen beseitigte, schädigende Ereignis irgendwie von Einfluß sein würde. Auch ein Verkaufsminderwert liegt nicht vor. Selbst wenn der Grundeigentümer den Nachweis erbringen würde, daß er sein Grundstück teurer hätte verkaufen können, wenn das schädigende Ereignis nicht dazwischen gelegen hätte, so verleiht ihm diese Tatsache keinen Anspruch darauf, daß ihm der Bergwerkseigentümer die entsprechende Differenz ersetzt. Denn der Verkaufswert eines Grundstückes beurteilt sich nicht nach der Ansicht eines einzelnen Interessenten, sondern nach der Anschauung, welche sich die Allgemeinheit von dem derzeitigen Gebrauchs-

---

3) s. Müller-Erzbach S. 353; Müggenburg S. 8.
4) Ueber diese Begriffe vgl. oben zu Anfang des Abschnittes B (S. 11).

wert des Grundstückes macht. Die allgemeine Verkehrsanschauung wird aber dann, wenn die Schäden vollkommen behoben sind, das Grundstück nicht bloß um deswillen geringer einschätzen, weil es sich einmal vorübergehend in einem minderwertigen Zustand befunden hat. Hiervon ist die Frage zu unterscheiden, ob mit Rücksicht auf die Besorgnis, daß künftig neue Bergschäden auftreten können, ein Minderwertsanspruch gerechtfertigt ist.[5]

Anders ist es, wenn die Schäden sich nicht vollkommen beseitigen lassen oder wenn eine Wiederherstellung überhaupt unmöglich ist. Gebrauchs- und Verkehrswert des Grundstückes sind hier in gleichem Maße gemindert. In diesem Falle ist eine Minderwertsentschädigung zu leisten.[6] Zwar lassen sich objektiv Fälle, in denen keine Wiederherstellung erfolgen kann, in der Theorie kaum vorstellen; denn theoretisch lassen sich z. B. auch die größten Erdsenkungen ausgleichen. Wenn daher das Gesetz im § 251 BGB bestimmt, daß der Ersatzpflichtige den Gläubiger dann in Geld zu entschädigen hat, wenn die Herstellung nicht möglich oder zur Entschädigung des Gläubigers nicht genügend sei, so sind hierunter alle die Fälle zu verstehen, in denen eine Herstellung entweder nur mit ganz unverhältnismäßigen Mitteln oder zu einem nicht abzusehenden Zeitpunkt vollendet werden kann.

Die gemäß § 251 BGB zu ersetzende Minderwertsentschädigung kann in verschiedenen Formen geleistet werden.[7] Es sind drei Möglichkeiten denkbar, nämlich Kapitalabfindung, Rentenzahlung oder einzelne Entschädigungsleistungen.

Eine Kapitalabfindung ist der gerechte Ausgleich, wenn es sich um einen Dauerschaden[8] handelt, der für gleiche Zeiträume berechnet stets im gleichen Umfang wiederkehrt.[9] Trifft das letztere auf einen Schaden zu, der seiner Natur nach ein nur vorübergehender ist, der also bestimmt einmal beseitigt wird, wenn auch der Zeitpunkt dieser Beseitigung einstweilen noch nicht abzusehen ist, so hat der Geschädigte Anspruch auf jährliche Rentenzahlungen.[10] Hat aber der Schaden infolge irgendwelcher außerhalb der Schadensursache liegender Umstände auf gleiche

5) s. § 5 II.

6) § 364 des Sächs. ABG von 1910 gewährt darüber hinaus dem Grundeigentümer sogar das Recht, die Enteignung von Grundstücksteilen und den etwa unwirtschaftlich werdenden Spitzen zu verlangen, wenn die fernere zweckmäßige Benutzung der Oberfläche bleibend verhindert oder unverhältnismäßig erschwert wird durch eine dem Bergwerksbetrieb dienende ober- oder unterirdische Anlage oder Veranstaltung, gleichviel ob das Grundstück dabei selbst benutzt wird oder nicht (s. ZfB 52 (1911), 330 ff.).

7) s. Müller-Erzbach S. 357.

8) RGZ 45, 203; Wolff in ZfB 30 (1889), 307 ff.

9) s. Klostermann § 148, 10 d.

10) s. Wickum S. 42; Holländer S. 74.

Zeiträume berechnet verschiedenen Umfang, so sind auf Grund einer alljährlich vorzunehmenden Neufestsetzung einzelne Entschädigungszahlungen zu leisten. Beruht z. B. der Schaden eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes auf einer durch den Bergwerksbetrieb verursachten Bodensenkung, so ist zweierlei zu unterscheiden: Einmal sind für die Bearbeitung höhere Aufwendungen zu machen als bei ebenem Ackerland. So mag ein Landwirt nunmehr statt eines Pferdes zwei vor seinen Pflug spannen und trotzdem noch mehr Zeit benötigen müssen, als es vor dem Eintritt der Bodensenkung der Fall war. Zum anderen kann es sein, daß er trotz der mit erhöhtem Arbeitseinsatz erreichten gleichen Bearbeitung dennoch geringere Erträge erzielt. Die Bodensenkung hat also einen positiven Schaden (erhöhte Wirtschaftsunkosten) und einen entgangenen Gewinn (geringeren Ertrag) zur Folge. Während aber der erstere, solange die Senkung besteht, gleich bleiben wird, ist der letztere in jedem Jahr verschieden, da der Ausfall der Ernte von den jeweiligen Witterungseinflüssen abhängt. Ist demnach die erschwerte und verteuerte Bearbeitung eines Grundstückes als ein immer gleichbleibender Dauerschaden anzusehen, so ist er durch Entrichtung einer einmaligen Kapitalabfindung auszugleichen. Der Ertragsausfall ist dagegen jeweils nach Jahresabschluß neu zu berechnen; denn es mag sein, daß bei einem infolge von Wasserzufuhr verschlammten Acker in einem niederschlagsreichen Jahr der Ertragsausfall höher ist als nach einer Trockenperiode, während deren sich der Wasserreichtum des Feldes lediglich günstig auswirkt, sodaß möglicherweise von einem Ertragsausfall garnicht mehr die Rede sein kann. Kann aber der Schaden des Grundeigentümers in den einzelnen Jahren verschieden sein, so hat dieser kein Recht auf Zahlung einer gleichbleibenden Rente, zumal der Bergschaden stets den weiteren, möglicherweise zum Ausgleich führenden Einwirkungen des Bergbaus unterworfen bleibt. Der jährliche Ernteausfall ist aber trotzdem nicht als ein selbständiger, in jedem Jahr vollkommen neu auftretender Schaden anzusehen, sondern stets nur als ein Teil des eine Einheit bildenden und auf die gleiche, einheitliche Schadensursache zurückgehenden Gesamtschadens. Diese Erkenntnis ist von großer Bedeutung für die Verjährung des Ersatzanspruches, welche gemäß § 151 ABG in 3 Jahren seit Kenntnis des Grundeigentümers vom Dasein des Schadens vollendet ist. Diese Kenntnis erstreckt sich, sofern dem Beschädigten die Schadensursache genügend bekannt geworden ist, auf deren sämtliche Auswirkungen, auch auf erst künftige, soweit sie nur als Folgen dieser Ursache erfahrungsgemäß voraussehbar sind.[11] Kannte also der Eigentümer eines landwirtschaftlich

11) so RG in JW 1937, S. 994 = HRR 1937, Nr. 393.

genutzten Grundstückes die schädlichen Einwirkungen des Bergbaus, unterließ er es aber, die sich hieraus ergebenden Ersatzansprüche geltend zu machen, so kann er sich nach 3 Jahren seit seiner Kenntnis gegen die vom Bergwerkseigentümer gegenüber seinem Ersatzanspruch erhobenen Verjährungseinrede nicht damit verteidigen, daß der Ernteausfall eines jeden Jahres einen selbständigen Schaden darstelle, dessen Eintritt erst nach Beendigung der Ernte dieses Jahres feststellbar sei und deshalb „nicht vorher als zu seiner Wissenschaft gelangt im Sinne des Gesetzes gelten könne".[12]

Es bedarf keiner Worte, daß sich der Bergwerkseigentümer auch von den jährlichen Entschädigungsleistungen durch eine Kapitalabfindung befreien kann, sofern sich der Grundeigentümer zu einer dahingehenden Vereinbarung bereit findet. Die Frage, ob und gegebenenfalls in welcher Form eine derartige Abfindung mit dinglicher Wirkung ausgestattet werden kann, bleibt einem späteren Kapitel vorbehalten.[13]

II. Ersatzansprüche des Grundeigentümers bei Bevorstehen bergbaulicher Einwirkungen.

Bereits die Gefahr des Eintritts bergbaulicher Einwirkungen könnte sich schädigend auf den Grundbesitz auswirken.

Da diese Gefahr allein noch keine Integritätsverletzung des Grundstückes herbeiführt, so kommen Aussprüche auf Wiederherstellungsleistung und Störungsentschädigung nicht in Betracht. Die Entscheidung, ob bereits die Gefahr bergbaulicher Einwirkungen einen den Bergwerkseigentümer zum Ersatz verpflichtenden Grundstücksminderwert verursacht, ist sowohl unter Zugrundelegung des Gebrauchs- als auch des Verkehrswertes des Grundstückes zu treffen.[14]

1. Gebrauchswert.

Geht man vom Gebrauchswert des Grundstückes aus, so ist die gestellte Frage ohne Schwierigkeiten zu verneinen; denn bevor die schädigenden Einwirkungen — Bodensenkungen, Wasserzuführungen und -entziehungen, Immissionen — zu Tage treten, kann der Bauer seinen Grund und Boden genau so bewirtschaften, und die gleichen Erträge erzielen wie zu der Zeit, in der eine solche Bergschädengefahr nicht vorlag.

2. Verkehrswert.

Nicht so einfach ist die Entscheidung der Frage, ob ein den Bergwerkseigentümer zum Ersatz verpflichtender Minderwert vorliegt oder

12) so RG in JW 1937, S. 994 = HRR 1937, Nr. 393.
13) vgl. § 7 I 1 a, S. 51 ff.
14) s. Ewers 18.

nicht, wenn man den Verkehrswert des Grundstückes zu Grunde legt. Der Verkehrswert ist die Einschätzung des Gebrauchswertes durch Dritte. Wenn auch der Gebrauchswert eines Grundstückes bei dem Vorliegen der bloßen Gefahr bergbaulicher Einwirkungen vom Grundeigentümer aus gesehen noch nicht verringert ist, so genügt für die Bewertung durch Dritte bereits die tatsächliche Lage des Grundstückes im Einflußbereich des Bergbaus, um den Gebrauchswert niedriger einzuschätzen. Infolgedessen gewährt das Reichsgericht in ständiger Rechtsprechung[15] und in Uebereinstimmung mit fast der gesamten Literatur[16] dem Grundeigentümer mit Rücksicht auf diesen durch den Bergbau angeblich verursachten Verkehrsminderwert einen Ersatzanspruch gegen den Bergwerkseigentümer, obwohl er mangels einer Beeinträchtigung des Gebrauchswertes überhaupt keine fühlbare Vermögenseinbuße erleidet. In Wahrheit beruht dieser Rechtsstandpunkt aber auf einer oberflächlichen Beurteilung der rechtlich bedeutsamen Tatsachen und insbesondere auf einer Ueberschätzung der Objektivität der sich aus den Werturteilen der Umwelt bildenden Verkehrsanschauung.

Diese von der herrschenden Rechtsansicht zum Ausgangspunkt ihrer Schlußfolgerungen erhobene Verkehrsanschauung würde nur dann richtig und geeignet sein, bereits gegenwärtig einen Minderwertsanspruch des Grundeigentümers gegen den Bergwerkseigentümer zu begründen, wenn das Vorliegen der drohenden Gefahr bergbaulicher Einwirkungen objektiv einen gegenwärtigen Schaden begründete, der mit dem Grundstück auf seinen Erwerber überginge. Einer derartigen Annahme müßte zugestimmt werden, wenn sie mit den sich aus ihr ergebenden Folgerungen den Bedürfnissen des praktischen Wirtschaftslebens gerecht wird. Ob dies der Fall ist, läßt sich nur an einem Beispiel klar machen.

Nimmt man einmal an, bereits das Vorliegen der bloßen Gefahr bergbaulicher Einwirkungen begründete einen gegenwärtigen Schaden, so könnte der Grundeigentümer G, während dessen Besitzzeit jene Gefahr erstmalig aufgetreten ist, den Bergwerkseigentümer B in Anspruch nehmen; denn nach anerkannter und richtiger Rechtsprechung[17] ist stets nur derjenige ersatzberechtigt, zu dessen Besitzzeit der Schaden entstanden ist. Gerade, wenn es sich um landwirtschaftlich genutzten Grundbesitz handelt, so werden Minderwertsansprüche gegen den Bergwerkseigentümer in der

15) RGZ 95, 72 ff.; ZfB 34 (1893), 508; 37 (1896), 216; 58 (1917) 114; 60 (1919); 103; 60, 129; 62 (1921), 206; 69 (1928), 365; 73 (1932), 525.

16) statt aller Westhoff a. a. O. S. 45 370 f.

17) s. RGZ 30, 250 ff. = ZfB 34 (1893), 508 ff. und die S. 7, Anm. 12 angeführten Zitate.

Praxis stets erst nach dem wirklichen Eintreten der schädigenden Einwirkungen erhoben; das hat seinen Grund darin, daß der Umfang des erst später zu Tage tretenden Schadens im Voraus praktisch überhaupt nicht zu bemessen ist. Gesetzt den Fall, auch G würde dieser allgemeinen Praxis folgend trotz vorliegender Gefahr bergbaulicher Einwirkungen die Geltendmachung seines Ersatzanspruches gegen B unterlassen. Würde er nunmehr sein Grundstück zum vollen Kaufpreis an K veräußern, und würden nach Ablauf von 2 Jahren die befürchteten Bergschäden zu Tage treten, so könnte nunmehr der von K auf Schadensersatz in Anspruch genommene B jede Ersatzleistung mit der Begründung verweigern, daß der jetzige Eigentümer K nicht aktiv legitimiert sei[18]; denn die nunmehr eingetretenen Beschädigungen am Grund und Boden sind lediglich eine andere Erscheinungsform des durch den Bergwerksbetrieb verursachten Schadens, welcher sich zuvor bereits in der entsprechenden Gefährdung des Grundstückes offenbart hatte. Handelt es sich aber nur um den in anderer Form auftretenden Schaden, der schon vor 2 Jahren entstanden ist und den Minderwert verursacht hat, so kann auch nur der damalige Grundeigentümer G den sich aus ihm ergebenden Ersatzanspruch geltend machen.

Tatsächlich ist aus diesem Grunde denn auch in dem der zitierten Reichsgerichtsentscheidung zu Grunde liegenden Falle am 21. 12. 1892 der Ersatzanspruch eines Grundeigentümers mit der Begründung abgewiesen worden, daß bereits im Jahre 1888 die Bergbaugefahr gedroht habe und infolgedessen der den Gegenstand des Rechtsstreites bildende Minderwert nur vom damaligen Grundeigentümer gefordert werden könne. In jenem Urteil handelt es sich zwar nicht um ein landwirtschaftliches, sondern um ein Baugrundstück, doch muß jenen Ausführungen ganz allgemeine Bedeutung beigemessen werden. Die Unbilligkeit, die in diesem Ergebnis liegt, erkennt auch Ulfig[19] in seinem Aufsatz: „Zeitpunkt der Entstehung des Bergschadens“ an; er versucht dadurch Abhilfe zu schaffen, daß er in dem bloßen Gefährdungsschaden gegenüber der wirklichen Integritätsverletzung etwas Wesensverschiedenes erblickt und deshalb die Möglichkeit verneint, einem Anspruch aus körperlicher Beschädigung des Grundstückes mit der Erwiderung zu begegnen, der Schaden habe bereits früher in

---

18) s. RGZ 30, 250 = ZfB 34 (1893), 508. — In der Erkenntnis der sich aus diesen Folgerungen ergebenden Unbilligkeiten fordert Müller-Erzbach (aaO S. 43 ff.), daß das Verhältnis zwischen Bergbau und Grundbesitz sowohl nach der objektiven wie nach der subjektiven Seite hin verdinglicht werden müsse, da nur auf diese Weise der sich aus der Natur dieses Verhältnisses als eines Dauerverhältnisses ergebende Interessenwiderstreit ausgeglichen werden könne.

19) s. ZfB 45 (1902), 73.

der Form des Gefährdungsschadens bestanden und könne deshalb auch nur vom damaligen Grundeigentümer geltend gemacht werden. Eine solche Wesensverschiedenheit kann jedoch nicht anerkannt werden; denn in beiden Fällen handelt es sich um die Beeinträchtigung des gleichen Grundstückswertes. Nicht das Wesen des Schadens ändert sich, sondern nur seine Erscheinungsform. Will man in Uebereinstimmung mit Ulfig[20] den Ersatzanspruch des Grundeigentümers bereits im Zeitpunkt der bloßen Bergbaugefahr anerkennen, so muß man logischer Weise — und insoweit gegen Ulfig — auch dem Bergwerkseigentümer das Recht einräumen, sich auf diesen Zeitpunkt zu berufen, wenn erst später nach dem Eintritt der bergbaulichen Einwirkungen Ansprüche gegen ihn gestellt werden.

Daß die in der angegriffenen Reichsgerichtsentscheidung vertretene Rechtsansicht der Revision bedarf, zeigt sich bei der Weiterführung des eingangs angenommenen Beispiels. Hatte der Grundeigentümer G, dem also das Grundstück zu der Zeit gehörte, als diesem zum ersten Mal die schädigenden Einwirkungen des Bergbaus drohten, damals die Geltendmachung seines Ersatzanspruches unterlassen, so kann er das noch bis zur Eintragung des K als des neuen Eigentümers im Grundbuch nachholen, obwohl er das Grundstück selbst nicht mehr besitzt. In diesem Falle würde sich nach der Eintragung des K folgende Rechtslage ergeben: Der zum Ersatz verpflichtete Bergwerkseigentümer B hat an den ersatzberechtigten Gläubiger, den ersten Eigentümer G, gezahlt; er hat seine Schuld getilgt, das Schuldverhältnis ist nach § 362 I BGB erloschen. Der frühere Eigentümer G hat für das Grundstück vom jetzigen Eigentümer K den vollen Kaufpreis und darüber hinaus von B den vollen Schadensersatz für den durch den Bergwerksbetrieb hervorgerufenen Minderwert erlangt. Der jetzige Eigentümer K besitzt jetzt das minderwertige Grundstück, welches er aber als vollwertig bezahlt hat. Er ist also um den zuviel gezahlten Kaufpreis geschädigt. An den Bergwerkseigentümer B kann er sich nicht wenden, obwohl dieser den Minderwert verursacht hat; denn B ist durch seine Leistung an G frei geworden. K hätte sich vor dieser Leistung die Rechte des G gegen B abtreten lassen können. Hierzu hätte er jedoch G nur im Wege freier Vereinbarung veranlassen können, da er einen Rechtstitel auf jene Abtretung nicht besaß. Verweigerte G die Abtretung, so konnte K ihn nicht zwingen, sodaß dieser Weg für die Schaffung des gerechten Ausgleichs ausscheidet.

Dem K könnte gegen G, nachdem dieser den Schadensersatz von B erlangt hat, ein Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung gemäß § 812

20) a. a. O. S. 81.

BGB gegeben sein; hierfür wäre nach dem Wortlaut des Gesetzes und seiner in Rechtslehre und Rechtsprechung feststehenden Auslegung erforderlich, daß G jene Differenz durch die Leistung des K oder in sonstiger Weise unmittelbar auf dessen Kosten ohne rechtlichen Grund erlangt hätte. Um den von K erhaltenen Kaufpreis ist G zwar bereichert, soweit der Betrag den für das minderwertige Grundstück einzusetzenden Wert überstieg; da jene Zahlung aber nicht ohne rechtlichen Grund, sondern auf Grund des zwischen den Parteien rechtsgültig abgeschlossenen Kaufvertrages erfolgt war, so kann sie nicht als „ungerechtfertigte" Bereicherung zurückverlangt werden. Erst recht kann K auf der Rechtsgrundlage des § 812 BGB nicht den an G geleisteten Bergschadensersatz herausverlangen; denn diesen hat G mit Recht (gemäß § 148 ABG) und unmittelbar auf Kosten des B (nicht des K) erlangt.

Es bleibt zu prüfen, ob K gegenüber G Gewährleistungsansprüche aus dem Kaufvertrag geltend machen kann; in Betracht käme Wandlung oder Minderung gemäß den §§ 459 ff. BGB. Ein solcher Anspruch wäre dann begründet, wenn das Grundstück zur Zeit des Gefahrüberganges, also zur Zeit der Uebergabe bzw. Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch (§ 446 I, II BGB) mit einem Fehler behaftet war, der den Wert oder die Tauglichkeit des Grundstückes zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Verbrauch aufhob oder minderte. In der Tat bestand ein solcher Fehler in der bereits zur Zeit des Vertragsabschlusses vorhandenen Gefahr bergbaulicher Einwirkungen, welche die nunmehr eingetretene Minderung der Ertragsfähigkeit des Bodens im Gefolge gehabt hat. Somit würde K sich mit Erfolg auf die Vorschriften der §§ 459 ff. BGB berufen und von G den zuviel gezahlten Kaufpreis im Wege der Minderung zurückverlangen können.[21] Praktisch ist jedoch auch dieser Weg kaum gangbar, da die Gewährleistungsansprüche bereits nach einem Jahr seit der Grundstücksübergabe verjähren (§ 477 I BGB) und zwar ohne Rücksicht darauf, ob der Berechtigte den Mangel kennt oder nicht kennt.

Eine Anfechtung des Kaufvertrages wegen Irrtums vermag dem K auch nicht zu helfen, da sie nach richtiger und herrschender Rechtsansicht[22] nur bis zum Zeitpunkt des Gefahrüberganges — hier also der Grundstücksübergabe bzw. Eintragung gemäß § 446 BGB — gegeben ist, von welchem Zeitpunkt an die bereits erörterten Gewährleistungsvorschriften als Spezialregeln an ihre Stelle treten.

Tritt also bei einem durch Bergbau gefährdeten Grundstück ein Eigen-

21) So auch RGZ 30, 250 = ZfB 34 (1893), 508.
22) RGZ 61, 171; 62, 282; RG in JW 09, 655.

tumswechsel ein und wurde bei Vereinbarung des Kaufpreises jene Gefahr — wie in den meisten Fällen der Praxis — nicht in Rechnung gestellt, so wird sich stets der erste Eigentümer auf Kosten des Rechtsnachfolgers bereichern, ohne daß dieser einen Ausgleich erhalten kann.

Jedoch auch ohne den Eintritt eines Wechsels im Eigentum kann die Auffassung, daß bereits bei drohender Gefahr bergbaulicher Einwirkungen der Schaden entstanden und zu ersetzen ist, zu Härten führen. Der Anspruch auf Ersatz des Bergschadens verjährt gemäß § 151 ABG bereits in 3 Jahren seit Kenntnis vom Eintritt und Urheber des Schadens. Rechnet also ein Grundeigentümer, der über die Gefährdung seines Grundbesitzes durch den Bergbau unterrichtet ist, mit dem Eintritt von Bergschäden, macht er diese aber vor ihrem Eintritt nicht geltend im Vertrauen darauf, daß der Bergwerkseigentümer im Falle des Eintritts der Schäden Wiederherstellung bzw. Minderwertsersatz zu leisten habe, so verliert er seine Rechte bereits nach 3 Jahren seit Kenntnis der konkreten Gefahr[23]; treten die zu erwartenden Schäden dann später wirklich auf, so kann sich der Bergwerkseigentümer auf die Verjährung berufen.

Freilich läßt sich vom Standpunkt der Theorie aus auch mancherlei gegen die geschilderte Beweisführung einwenden. Zunächst könnte man darauf hinweisen, daß jede Verjährung Härten für diejenigen hervorruft, welche von ihr betroffen werden; der Grundeigentümer hätte die Frist beachten und nicht verstreichen lassen sollen. Jedoch kann man von einem Landwirt, der zwar über die Gefahr der seinem Grundstück drohenden bergbaulichen Einwirkungen im Bilde ist, nicht soviel Rechtskenntnis erwarten, daß er über die bereits nach 3 Jahren vollendete Verjährung seiner Rechte unterrichtet ist. Er wird in der Regel nichts anderes wissen, als daß ihm der Bergwerkseigentümer im Falle des wirklichen Eintritts der Bergschäden Ersatz zu leisten hat. Um ihm zu helfen, könnte man an den Begriff der die Verjährungsfrist in Lauf setzenden Gefahr strenge Anforderungen stellen. Nach dem Reichsgericht[24] genügt hierfür eine Befürchtung, wenn diese objektive Unterlagen hat, und es sich dabei nicht nur um eine entfernte und unbestimmte Möglichkeit solcher Einwirkungen handelt, sondern wenn nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge mit dem Eintritt von Schädigungen zu rechnen ist, falls dem nicht durch besondere Maßnahmen vorgebeugt wird. Diese Befürchtung wurde in dem vom Reichsgericht zu entscheidenden Fall anerkannt, weil sich auf dem betreffenden Gelände schon in früheren Jahren einmal Risse und Tagebrüche

23) So RG in ZfB 73 (1932), 525; 69 (1928), 365.
24) ZfB 73 (1932), 525.

gezeigt hatten. Gegenüber solchen klar liegenden Fällen muß man alle anderen ausscheiden, in denen der Eintritt von Bergschäden nur möglich oder wahrscheinlich ist; aber die Grenzziehung zwischen den Fällen des bestimmt zu erwartenden, wahrscheinlich eintretenden und nur möglicher Weise eintretenden Bergschaden dürfte selbst für jeden Bergsachverständigen derartige Schwierigkeiten bereiten, daß man sie erst recht nicht einem in diesen Dingen doch unerfahrenen Landwirt zumuten kann.

Selbst wenn man aber trotzdem bei der Ansicht beharren würde, daß bereits die drohende Gefahr bergbaulicher Einwirkungen den Eigentümer eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes zur Geltendmachung von Minderwertsansprüchen berechtigen würde, so würde ihre Berechnung auf unüberwindliche Schwierigkeiten stoßen; denn welcher Art die befürchteten Bergschäden sein werden und wie sie sich auf das betreffende Grundstück auswirken können, läßt sich nicht voraussehen. Jede Berechnung des gegenwärtigen, durch die einstweilen nur drohende Gefahr der schädigenden Einwirkungen hervorgerufenen Schadens würde somit so viele Fehlerquellen aufweisen, daß sie wohl stets zu erheblichen Benachteiligungen für beide Teile führen dürfte. Diese Benachteiligungen würden sich dann später, wenn sie nach dem wirklich erfolgten Eintritt der Bergschäden erst offenbar werden, praktisch nicht mehr ausgleichen lassen. Auch diesem Argument könnte man damit begegnen, daß es dem Grundeigentümer möglich sei, bereits sofort nach Kenntniserlangung von der Gefahr bergbaulicher Einwirkungen eine Feststellungsklage zu erheben; das hierfür gemäß § 256 ZPO erforderliche Interesse an der alsbaldigen Feststellung würde ohne weiteres mit der Besorgnis der Verjährung gegeben sein. Würde der Grundeigentümer auf diesem Wege eine Entscheidung erwirken, daß der Bergwerkseigentümer ihm allen aus jener drohenden Gefahr künftig zu erwachsenden Schaden zu ersetzen habe, so könnte er nunmehr den Eintritt des schädigenden Ereignisses selbst abwarten, ohne die Verjährung seiner Ansprüche befürchten zu müssen; in diesem Falle würde er vollen Ersatz für jeden tatsächlich eintretenden Schaden verlangen können, ohne den Nachteilen ausgesetzt zu sein, die jede bereits bei Vorliegen der bloßen Gefahr bergbaulicher Einwirkungen vorgenommene Vorausschätzung des Schadens mit sich bringt. Jedoch sind abgesehen davon, daß die Gerichte dann ständig mit solchen Feststellungsklagen überlastet werden würden, derartige Klagen prozeßwirtschaftlich unerwünscht, da sie in der Regel einen weiteren Rechtsstreit über die Höhe des Anspruches im Gefolge haben.

Nach allem birgt der eingangs angenommene Rechtsstandpunkt, daß dem Grundeigentümer bereits durch die drohende Gefahr künftiger bergbaulicher Einwirkungen ein gegenwärtig zu ersetzender Schaden erwachse, erheb-

liche Nachteile in sich.[25] Diese Nachteile treffen in erster Lienie den Grundeigentümer, der die bevorstehende Gefahr zwar erkennt, aber mit der Geltendmachung seiner Ersatzansprüche bis zum wirklichen Eintritt der bergbaulichen Einwirkungen abwartet. Insoweit sind also gerade die Interessen des Grundbesitzes, welche durch die Zubilligung von Ersatzansprüchen bereits im Augenblick der auftretenden Gefahr bergbaulicher Einwirkungen als besonders geschützt erscheinen, praktisch hierdurch weniger gewahrt als vielmehr gefährdet. Sind dagegen die Grundeigentümer über ihre Rechtslage bei auftretender Bergschädengefahr unterrichtet [26], so würde es die folgerichtige Durchführung der angegriffenen Rechtsansicht mit sich bringen, daß die Gerichte mit einer Hochflut von Feststellungsklagen überschwemmt werden.

Diesen Schwierigkeiten geht man aus dem Weg, wenn man einen Ersatzanspruch erst in dem Augenblick zubilligt, wenn die befürchteten bergbaulichen Einwirkungen tatsächlich eingetreten sind. Da die Beeinträchtigung des Grundstückes für den Grundeigentümer erst in diesem Augenblick wirklich fühlbar wird, so erscheint es nur gerecht, wenn man ihm auch erst jetzt den Minderwertsanspruch zubilligt. Es ergeben sich keine Unbilligkeiten hinsichtlich der Verjährungsfrage; denn der tatsächliche Eintritt der Bergschäden ist auch für den nichtkundigen Landwirt erkennbar; läßt er trotzdem die Dreijahresfrist ungenutzt verstreichen, so hat er sich den hieraus entstehenden Rechtsnachteil selbst zuzuschreiben.

---

25) In richtiger Erkenntnis dieser Nachteile empfiehlt daher das Oberlandesgericht in Köln in einem bisher noch unveröffentlichten Urteil vom 15. 7. 1937 (6U 73/37) eine neue gesetzliche Regelung: „. . . der Senat ist sich bewußt, daß jene Rechtsprechung insofern Bedenken begegnet, als sie den Grundstückseigentümer zur Verfolgung seiner Ersatzansprüche nötigt in einem Zeitpunkt, in dem sich häufig noch nicht übersehen läßt, ob und in welchem Umfange sich der zunächst nur auf bloßen Befürchtungen sowie auf durchschnittlichen Schätzungen beruhende Schaden praktisch auswirken wird. Es mag sich deshalb vielleicht empfehlen, die Geltendmachung dieser Ansprüche in Zukunft durch ausdrückliche Gesetzesvorschrift an den Eintritt positiver Schadensfolgen zu binden. Das geltende Recht gibt hierfür jedoch keine Handhabe. Es muß deshalb an jener Rechtsprechung festgehalten werden und es muß den Beteiligten überlassen bleiben, jenen Bedenken durch entsprechende Feststellungsanträge Rechnung zu tragen.

26) Das wird in denjenigen Gegenden der Fall sein, in denen sich die sog. „Bergschädenregulierungsbüros" niedergelassen haben. Hier handelt es sich um Existenzen, die aus den Bergschäden ein Geschäft machen, indem sie von Haus zu Haus gehen und sich den Grundeigentümern zur Vertretung ihrer Interessen gegenüber dem Bergwerkseigentümer anbieten. Wenn es dieser Vermittlung tatsächlich gelingt, den Bergwerkseigentümer zur Zahlung einer Entschädigungssumme zu veranlassen, so sind doch die Grundeigentümer die Geprellten, da sie sich von jener Summe einen erheblichen Prozentsatz als Entgelt für die Bemühungen des Regulierungsbüros abziehen lassen müssen.

Vor allem läßt sich auch erst jetzt eine sichere Berechnung des Schadens aufstellen.

Unter der Voraussetzung, daß bereits die drohende Gefahr bergbaulicher Einwirkung einen „Schaden" darstellt, scheint die Gewährung des Schadensersatzanspruches erst bei Eintritt der Einwirkungen mit der derzeitigen Regelung des Schadensersatzrechtes im Widerspruch zu stehen; denn nach den §§ 148 ABG, 249 BGB ist jeder Schaden sofort zu ersetzen. Zwar versucht Funke[27] aus dem Wortlaut des § 148 ABG, nach welchem der Bergwerksbesitzer verpflichtet sei, „für allen Schaden ..... vollständige Entschädigung zu leisten ohne Unterschied, ob der Betrieb unter dem beschädigten Grundstück stattgefunden hat oder nicht, ob die Beschädigung von dem Bergwerksbesitzer verschuldet ist und ob sie vorausgesehen werden konnte oder nicht" — herzuleiten, daß der Bergwerkseigentümer nur dann zum Ersatz verpflichtet sei, wenn eine Beschädigung des Grundstückes vorliege. Hierunter sei die dem Grubenbau eigentümliche körperliche Einwirkung auf die Substanz des Grund und Bodens zu verstehen. Trotz der eingehenden Erörterung der Entstehungsgeschichte des § 148 ABG vermögen aber die Ausführungen Funkes das von ihm als erwünscht angesehene Ergebnis nicht überzeugend zu begründen.

§ 148 ABG bildet den Ausgleich dafür, daß der Grundeigentümer den Bergwerksbetrieb als rechtmäßigen Eingriff in sein Grundeigentum dulden muß[28], daß er also nicht mit Hilfe der actio negatoria den Abbau verbieten oder den Bergwerkseigentümer wegen widerrechtlicher Eigentumsbeschädigung gemäß § 823 BGB in Anspruch nehmen kann. Der Bergwerkseigentümer ist insoweit dem Inhaber einer gewerbepolizeilich genehmigten Anlage gleichgestellt, da die ihm in den §§ 54, 58 ABG verliehene Befugnis zur Gewinnung und Aufbereitung der Mineralien der gewerbepolizeilichen Genehmigung entspricht.[29] Das Bergwerk ist in demselben Maße wie die gewerbepolizeilich genehmigte Anlage durch § 26 GewO[30], dagegen geschützt, daß sein ordnungsmäßiger Betrieb durch Untersagungsrechte der Grundeigentümer, auf deren Grundstücke unvermeidliche Einwirkungen ausgeübt werden, verhindert oder beeinträchtigt wird.[31] Als Entgelt dafür, daß der Grundbesitzer der Beeinträchtigung seines Grundstückes wehrlos zusehen muß, gewährt ihm § 148 ABG einen Schadensersatzanspruch. Hat also der Bergwerkseigentümer nach § 148 allen Grund-

27) s. ZfB 37 (1896), 297 ff.; 38 (1897), 444 ff.
28) s. ZfB 34 (1893), 271.
29) s. RGZ 98, 79 ff.
30) RGZ 63, 377.
31) So deshalb auch das Reichsgericht in ständiger Rechtsprechung; s. z. B. RGZ 98, 79 ff.; 139, 29 ff.

stücksschaden zu ersetzen, so soll seine Ersatzpflicht nicht auf den Fall der Integritätsverletzung beschränkt sein, sondern jede Vermögenseinbuße umfassen, welche sich aus einer durch den Bergbau verursachten Wertminderung des Grundstückes ergibt.[32]

Das von Funke als erwünscht angesehene Ergebnis, nämlich die Zubilligung des Ersatzanspruches erst nach Verwirklichung der Gefahr, würde also nur dann mit der geltenden gesetzlichen Regelung vereinbar sein, wenn im Augenblick des Eintritts der bergbaulichen Einwirkungen auch erst die die Grundlage des Ersatzanspruches bildende Vermögenseinbuße eintreten würde. Das ist aber tatsächlich der Fall. Beim Auftreten der bergbaulichen Gefahr wird von der den Verkehrswert des Grundstückes feststellenden Betrachtung, also von der „Verkehranschauung" stets nur der das Vermögen schmälernde Teil der von diesem Ereignis verursachten Wirkung berücksichtigt; deshalb begnügt man sich damit, einen „Grundstücksminderwert" festzustellen und ohne weitere Prüfung das Vorliegen eines den Grundeigentümer zur Geltendmachung von Ersatzansprüchen berechtigenden Schadens anzuerkennen. Es ist richtig, daß beim Auftreten der drohenden Gefahr bergbaulicher Einwirkungen der Grundeigentümer durch die Aussicht, daß künftig der Gebrauchswert des Grundstückes beeinträchtigt wird, einerseits eine Wertminderung seines Vermögens erleidet; auf der anderen Seite tauscht er hierfür die Anwartschaft auf den Ersatzanspruch gegen den Bergwerkseigentümer ein, der im Falle der Gefahr-Verwirklichung die Beeinträchtigung des Gebrauchswertes zu beseitigen hat. Diese Anwartschaft gleicht die durch die Gefahr hervorgerufene Wertminderung aus. Da der Umfang der Gefahr und ihre Entwicklung einschließlich der später wirklich eintretenden bergbaulichen Einwirkungen nicht vorausgesehen werden kann, so ist auch die hierdurch erzeugte Wertminderung eine völlig unberechenbare Größe. Es steht nur fest, daß nach einem ungewissen Zeitraum eine ungewisse Minderung des Gebrauchswertes eintreten wird; andererseits steht gleichfalls fest, daß in diesem Fall der Grundeigentümer vom Bergwerkseigentümer die Beseitigung dieser Gebrauchswertminderung verlangen kann. Der wertmindernde Einfluß der Gefahr bergbaulicher Einwirkungen wird durch die Anwartschaft des Grundeigentümers auf den vom Bergwerkseigentümer zu leistenden Ersatz aufgehoben. Im Ergebnis verursacht also diese Gefahr gar keine einen gegenwärtigen Ersatzanspruch rechtfertigende Vermögenseinbuße des Grundeigentümers. Würde man ihm deshalb schon vor dem Eintritt der bergbau-

32) So das Reichsgericht: RGZ 30, 250 = ZfB 34 (1893), 508; und einhellige Literatur: Müller-Erzbach 346; Klostermann § 148, 3; Westhoff 97; Müggenburg 5; Wickum 9; Ibing 12; Ewers 16.

lichen Einwirkungen einen fälligen Schadensersatzanspruch zubilligen, so würde man seine Vermögenslage ohne rechtlichen Grund auf Kosten des Bergwerkseigentümers verbessern. Eine solche Verbesserung kann der Grundeigentümer deshalb nicht beanspruchen; solange vielmehr sein in der Verkehrswertminderung begründeter Schaden keine erkennbare und berechenbare Gestalt besitzt, muß sich der Grundeigentümer mit der Anwartschaft auf den Ersatzanspruch, also einem dem Umfange nach ebenfalls noch nicht feststellbaren Wert, als Ausgleich begnügen.

Man könnte demgegenüber geltend machen, daß möglicherweise die bergbaulichen Einwirkungen erst in einem Zeitpunkt zu Tage treten, in welchem das Bergwerk stilliegt, die Bergwerksgesellschaft nicht mehr existiert und ein haftpflichtiger Bergwerkseigentümer nicht mehr ermittelt werden kann; in diesem Falle würde der Grundeigentümer, der in der früheren Zeit drohender Gefahr bergbaulicher Einwirkungen nur eine Anwartschaft auf den Schadensersatz besaß, tatsächlich geschädigt sein, da er nunmehr in dem Zeitpunkt, in dem aus seinem bloßen Anwartschaftsrecht ein fälliger Schadensersatzanspruch geworden ist, keine Befriedigung mehr erhält. Es ist zwar richtig, daß man dem Grundeigentümer ein gewisses Risiko auferlegt, wenn man ihn zur Zeit der drohenden Gefahr bergbaulicher Einwirkungen bezüglich seiner Ersatzrechte auf den Zeitpunkt vertröstet, in dem die bergbaulichen Einwirkungen wirklich eingetreten sind. Dieses Risiko bildet aber keine Veranlassung, dem Grundeigentümer schon gegenwärtig Befriedigung für einen erst künftig fälligen Anspruch zu gewähren; vielmehr darf er höchstens verlangen, daß ihm eine Sicherheit geleistet wird. Droht also seinem Grundstück die Gefahr bergbaulicher Einwirkungen und besteht die Besorgnis, daß im Zeitpunkt der Verwirklichung dieser Gefahr vom Bergwerkseigentümer kein Ersatz zu erlangen sein wird, so könnte der Grundeigentümer zur Sicherung für seinen künftigen Schadensersatzanspruch vom Bergwerkseigentümer die Hinterlegung eines entsprechenden Betrages oder eine andere Art der Sicherheitsleistung verlangen. Hierzu ist der Bergwerkseigentümer nur dann verpflichtet, wenn dem Grundeigentümer der Nachweis für jene Gefahr und jene Besorgnis gelingt; allenfalls mag für die letztere eine Glaubhaftmachung genügen.

Dem Grundeigentümer steht also bei dem Vorliegen drohender Gefahr bergbaulicher Einwirkungen noch kein Anspruch auf Ersatz eines Minderwertes zu.

Die gegenteilige Rechtsansicht des Reichsgerichtes[33] ist nicht nur vom Standpunkt des geltenden Rechtes aus abzulehnen; erst recht muß sie

33) s. die in Anm. 15 auf S. 18 angeführten Entscheidungen.

von den Vertretern der neueren Schadenersatzlehre[34] verworfen werden, welche eine Abkehr von dem z. Zt. herrschenden Prinzip fordern, daß für jeden Schaden ohne Rücksicht auf die vorhandenen Begleitumstände und besonderen Verhältnisse der Beteiligten voller Ersatz geleistet werden müsse. Die von ihr in erster Linie begehrte Abstufung des Schadensersatzes nach dem Verschulden des Ersatzpflichtigen hatte schon bei den Vorarbeiten zum BGB zur Erörterung gestanden und war aber dann von den Motiven[35] mit folgender Begründung abgelehnt: „Die Hereinziehung moralisierender oder strafrechtlicher Gesichtspunkte, worauf jene Abstufung beruht, muß bei der Bestimmung der zivilrechtlichen Folgen unerlaubten, widerrechtlichen Verhaltens durchaus ferngehalten werden. Der Grundsatz des gemeinen Rechts, wonach lediglich der Umfang des verursachten Schadens den Umfang des zu leistenden Schadensersatzes bestimmt, ist juristisch allein haltbar und wird dem Schadensberechtigten allein gerecht ..... abgesehen davon, daß eine solche weitgehende Befugnis des Richters die von dem deutschen Recht abgelehnte besondere autoritative Stellung des Richters zur Voraussetzung hat". Gegenüber diesem Standpunkt übt Lange[36] scharfe Kritik: „Ist ein Haftungsgrund vorhanden, so ist stets der volle Schaden zu ersetzen. Gleichgültig ist, ob den Täter Vorsatz oder nur leichtes Verschulden trifft, ob die Ersatzpflicht ihn vernichtet oder ihn kaum berührt, ob der Verletzte den Schaden selbst tragen könnte. Eine Abwägung findet nicht statt; Verschuldensgrad wie Rechtswidrigkeit spielen keine Rolle. Die Zufälligkeit des Schadensumfangs bestimmt allein die starre Pflicht. Der Schaden ist der Götze, dem die Beteiligten unterworfen sind." Schon v. Ihering[37] hatte hervorgehoben, daß man den fahrlässigen, womöglich sogar den leichtfahrlässigen Schädiger dem vorsätzlichen nicht gleich behandeln dürfe. Mit Recht folgert Möller[38], daß wenn schon in den Fällen der Verschuldenshaftung der Schadensersatzpflichtige vor den Folgen eines grausamen Alles-oder-Nichts-Prinzips bei bloßer Fahrlässigkeit geschützt zu werden verdiene, dies erst recht für jene Schadensersatzpflichtigen gelten müsse, die ohne Rücksicht auf Verschulden haften. Er weist darauf hin, daß die Notwendigkeit der Einführung von Haftungsbeschränkungen in Einzelfällen der Gefährdungshaftung auch vom Gesetzgeber anerkannt worden ist (§§ 1 Haftpfl. Ges., 7 I Kraft. V. Gesetz, 19 I Luft V. Gesetz).[39] Nicht nur der Verschuldens-

34) s. Möller, Lange, Baur u. a.
35) a. a. O. II S. 17/18.
36) a. a. O. 32, 33; 82.
37) Zitiert bei Möller a. a. O. S. 136.
38) a. a. O. S. 137.
39) a. a. O. S. 94 ff.

grad, auch das Betriebsrisiko bzw. die „oekonomische Tragfähigkeit" müßten den Umfang der Schadensersatzpflicht beeinflussen.[40] Baur[41] fordert für die Zukunft auch die — heute gemeinhin als selbstverständlich erscheinende — Berücksichtigung des Volks- und Staatswohls und schlägt die Aufnahme folgenden Satzes in das künftige Schadensersatzrecht vor: „Ein Schadensersatzanspruch ist dann ausgeschlossen, wenn seine Erfüllung das Wohl des Volkes oder Staates gefährden würde". Auf gleicher Linie bewegen sich auch die Ausführungen von Rothe[42], der den Gemeinschaftsgedanken in den Vordergrund gerückt wissen will.

Möller[43] glaubt der derzeitigen Unvollkommenheit des Schadensersatzrechtes durch die Verwirklichung seiner Theorie vom Summen- und Einzelschaden abhelfen zu können. Er geht davon aus, daß der Zustand, „der bestehen würde, wenn der zum Ersatz verpflichtende Umstand nicht eingetreten wäre", sich als die Gesamtheit von verschiedenen Lebenstatsachen darstellt. Nur eine sorgfältige Betrachtung dieser Lebenstatsachen lasse erkennen, inwieweit sich der frühere Zustand im einzelnen verändert habe: Der Summenschaden löse sich in Einzelschäden auf. Dieser zergliedernde Schadensbegriff habe den Vorteil, an Stelle einer Gesamtschau konkrete einzelne nachteilige Veränderungen des status quo ersichtlich werden zu lassen. Bei der Betrachtung der Einzelschäden stelle es sich heraus, daß jede Person zu jedem Zeitpunkt mit einem Strahlenbündel von Beziehungen umgeben sei und zwar je nachdem, ob sie in ein „Gut" oder „Ungut" ausmündeten, von sog. Wert- oder Unwertbeziehungen. Der Schaden sei nichts anderes als die nachteilige Veränderung dieser Beziehungen, die in vierfacher Form vorkommen könne[44]: In der Zerstörung oder Beschädigung einer Wertbeziehung bzw. in der Neuentstehung oder dem „Unwertvollerwerden" einer Unwertbeziehung. Nur wenn ersichtlich gemacht werde[45], welche einzelnen Wertbeziehungen beeinträchtigt würden, sei auch eine Naturalherstellung dieser Wertbeziehungen möglich. Ein Schaden im Sinne des summarischen Schadensbegriffes dagegen könne als solcher im Wege der Naturalherstellung nicht ersetzt werden. Nur der zergliedernde Schadensbegriff lasse auch für eine wirkliche Vorteilsausgleichung Raum.

Man vermißt in Möllers Arbeit eine Zusammenfassung der aus seiner Schadenslehre für die Frage der Schadensersatzpflicht zu ziehenden

40) a. a. O. S. 137.
41) a. a. O. S. 12.
42) s. JW 1937, S. 1449 ff.
43) a. a. O. S. 9 ff.
44) a. a. O. S. 12.
45) a. a. O. S. 16.

Schlußfolgerungen, die er aber der Lehre von der Schadensverteilung vorbehalten wissen will.[46] Immerhin macht er gewisse Andeutungen über die Fälle der Schadensersatzlehre, in denen der Summenschadenbegriff jedenfalls beiseite gelegt werden müsse. Zu diesen rechnet er insbesondere die Fälle nur fahrlässiger Schadenszufügung; vom Standpunkt des Einzelschadensbegriffes müßte z. B. bei nur fahrlässiger Sachbeschädigung der Schädiger lediglich für den Sachschaden aufzukommen haben; diese Regelung würde den gerechten Ausgleich bilden; der Schuldner würde dann nämlich nur denjenigen Schaden ersetzen müssen, der unmittelbar jener Wertbeziehung entspreche, deren Schutz sich die zum Schadensersatz verpflichtende Norm zur Aufgabe mache.[47] In ähnlicher Form müßte die Schadensersatzpflicht in den Fällen der Gefährdungshaftung ausgestaltet werden; denn hier erscheint es als noch unbilliger, dem Verpflichteten den Ersatz des vollen „Summenschadens" aufzuerlegen.[48] Gerade die Rechtsprechung des Reichsgerichts[49] zur Frage des Minderwertersatzes bei Bergschäden bildet ein klassisches Beispiel für diese Unbilligkeit. Besteht der Bergschaden nur in dem durch die drohende Gefahr bergbaulicher Einwirkungen verursachten Minderwert, so ist es sogar zweifelhaft, ob hier überhaupt eine der nach Möllers Theorie möglichen 4 nachteiligen Veränderungen des „status quo" vorliegt. Allenfalls mag eine „Wertbeziehung beeinträchtigt" sein. Da diese Beeinträchtigung nicht schuldhaft, nicht einmal leicht fahrlässig, sondern sogar rechtmäßig geschieht, so kann der Grundeigentümer in Weiterentwicklung der Möller'schen Ausführungen keinesfalls Ersatz des „vollen Schadens" verlangen; vielmehr muß er sich mit einem Ersatz des Sachschadens begnügen und zwar, da der Bergwerkseigentümer andernfalls mit einem fahrlässigen Schädiger auf gleiche Stufe gestellt wäre, mit dem Ausgleich für die körperliche Beeinträchtigung des Grundstückes. Da diese aber erst im Zeitpunkte des Zutagetretens der bergbaulichen Einwirkungen offenbar wird, so würde der Grundeigentümer vorher wohl auch nach Möller keinen Ersatz beanspruchen können.

Im Ergebnis ist also festzustellen, daß der Eigentümer eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes noch nicht zur Geltendmachung irgendwelcher Minderwertsansprüche gegen den Bergwerkseigentümer berechtigt ist, wenn ein bisher vom Bergbau nicht berührtes Grundstück plötzlich von der Gefahr bergbaulicher Einwirkungen bedroht ist; es erscheint jedoch de lege ferenda wünschenswert, ihm das Recht einzuräumen, zur Sicherung

46) a. a. O. S. 136.
47) a. a. O. S. 141.
48) a. a. O. S. 137.
49) s. die in Anm. 1 auf S. 30 angeführten Entscheidungen.

seines künftigen Schadensersatzanspruches vom Bergwerkseigentümer Sicherheitsleistung zu verlangen.

§ 6. Bergbau unter bebautem Grundbesitz.

I. Es liegen schädigende bergbauliche Einwirkungen vor.

Wird ein Bergwerk in einem besiedelten Gelände errichtet, so sind die Einwirkungen des Abbaues auf die Erdoberfläche ungleich folgenschwerer als in einem nur landwirtschaftlich genutzten Erdabschnitt. Die vorhandenen Baulichkeiten bilden hier ein neues Schadensobjekt, welches zudem infolge seiner starren Substanz viel leichter als die nachgiebige Grundfläche auf die bergbaulichen Einwirkungen reagiert. Von Bedeutung ist hierbei auch, daß der Grund und Boden durch das Gebäude eine erhebliche Belastung erfährt, welche die Empfindlichkeit des Grundstückes mit Rücksicht auf etwaige Bodensenkungen erhöht.

Wird ein Gebäudegrundstück innerhalb des Bergbaugebietes durch den Abbau beeinträchtigt, so kommen Ersatzansprüche des Grundeigentümers wegen schädigender Einwirkungen auf das Gebäude und auf den Grund und Boden in Betracht.

1. Gebäudeschaden.

Den Hauptbergschadensfall bilden die Bodensenkungen. Diese können bei einem Bauwerk Gefügelockerungen, Risse, Schiefstellungen etc. und endlich den Einsturz zur Folge haben. Für den Umfang des sich aus § 148 ABG ergebenden Ersatzanspruches gelten abermals die §§ 249 ff. BGB.

Soweit Herstellung möglich ist, muß sich der Grundeigentümer gemäß § 249 BGB mit der Wiederherstellung bzw. dem hierfür erforderlichen Geldersatz begnügen.[50]

Wie im Falle des § 5 bei der Beschädigung des landwirtschaftlich genutzten Grundstückes kann auch der Eigentümer eines Gebäudegrundstückes eine Störungsentschädigung, also einen Ersatz für die Vermögensverluste beanspruchen, die er bis zur Vollendung der Wiederherstellung erleidet. So kann er vom Bergwerkseigentümer Ersatz für die etwa erlittenen Mietausfälle verlangen. Ebenso muß dieser die Unkosten

---

50) Sind die Schäden nur geringfügiger Natur, so muß auch bei dem Wiederherstellungsanspruch geprüft werden, ob diese Schäden nicht durch eine früher erfolgte Minderwertszahlung als abgefunden gelten müssen. So z. B. eine in neuerer Zeit, am 9. 9. 1936, ergangene Entscheidung des Landgerichts Essen (s. Mitt. des Ver. f. d. bergbaul. Interessen 1936 Nr. 4, S. 12). — Vgl. auch § 9.

tragen, die dem Grundeigentümer dadurch entstanden sind, daß er sich während der Wiederherstellungsdauer eine andere Wohnung mieten mußte. Handelt es sich um ein Gebäude, in welchem der Grundeigentümer ein Gewerbe betreibt, so haftet der Bergwerkseigentümer gleichfalls für die Einbußen, die in dem Gewerbebetrieb als Folgeerscheinung der notwendigen Reparaturarbeiten zu beklagen waren. Zusammenfassend ist also festzustellen, daß der Bergwerkseigentümer nicht allein für die unmittelbaren Gebäudeschäden, sondern auch für den mittelbaren Schaden aufzukommen hat, den der Grundeigentümer infolge der durch den Bergwerksbetrieb verursachten Gebäudeschäden erlitten hat.[51]

Die Begrenzung des mittelbaren Schadens stößt häufig deshalb auf Schwierigkeiten, weil übersehen wird, daß auch der im konkreten Fall geltend gemachte mittelbare Schaden sich als adäquate Folge des durch die bergbaulichen Einwirkungen hervorgerufenen Grundstücks- bzw. Gebäudeschadens ableiten lassen muß. Dies wird z. B. dann der Fall sein. wenn auf dem beschädigten Grundstück eine Ziegelei errichtet war, deren Lehmbedarf aus dem Nachbargrundstück gedeckt wurde. Ist die Neuerrichtung des abbruchreifen Bauwerkes an der gleichen Stelle wegen der bergbaulichen Einwirkungen ausgeschlossen und muß der Unternehmer seinen Betrieb an einem anderen Ort wieder aufbauen, so kann er den Bergwerksunternehmer mit Recht für den Schaden verantwortlich machen, der ihm nunmehr dadurch erwächst, daß er den Nebenbedarf nur mit erhöhten Transportkosten aus der früheren Quelle oder einem anderen Orte befriedigen kann. Denn diese Mehrausgaben werden immer dann entstehen, wenn ein Ziegeleibetrieb verlegt werden muß, der nur mit Rücksicht auf den Lehmgehalt des Nachbargrundstückes errichtet war.

Zu Unrecht würde dagegen auf der anderen Seite ein Geschäftsmann den Bergwerkseigentümer für die Ausfälle in Anspruch nehmen, die in seinem Laden dadurch entstanden sind, daß ein Teil seiner Kundschaft, aus einem, gleichfalls dem Ladeninhaber gehörigen Mietshaus in einen anderen Ort verziehen mußte, weil das Mietshaus infolge von Bergschäden reparaturbedürftig geworden war. Zwar beruht auch der im Laden erlittene Einnahmeausfall mittelbar auf dem durch den Bergwerksbetrieb verursachten Schaden an dem Mietshaus; dieser Schaden wird aber als regelmäßige Folge nur den Wegzug der Mieter und damit einen Ausfall an Mieteinnahmen zur Folge haben. Die dem Vermieter erwachsenen Geschäftsverluste sind hingegen nicht als adäquate Folge des Auszugs bzw. des Gebäudeschadens anzusprechen; denn es

51) s. Klostermann § 148, 3; Arndt § 148, 1.

bedeutet einen Ausnahmefall, daß der Eigentümer eines Wohngrundstückes am gleichen Ort auch ein Geschäft führt.[52]

Soweit eine Wiederherstellung des Gebäudes überhaupt nicht möglich ist,

hat der Bergwerkseigentümer gemäß § 251 BGB Geldentschädigung, also einen Minderwertsersatz, zu leisten. Der Hauptfall ist der, daß das Gebäude abbruchreif ist; dann ist der entsprechende Gebäudezeitwert zu ersetzen, auf welchen jedoch der Wert des Abbruchmaterials anzurechnen ist. Andere Fälle sind verhältnismäßig selten. Wohl werden häufig sehr große Mittel aufgewandt werden müssen, um die durch den Bergwerksbetrieb verursachten Schäden zu beseitigen und dem Gebäude den nötigen Halt für die Zukunft zu bieten; doch bleibt die Reparatur, wenn auch unter dieser Voraussetzung, immerhin möglich. Von einer Unmöglichkeit der Wiederherstellung kann man aber dann sprechen, wenn eine notwendige Reparaturmaßnahme, etwa eine Verankerung, aus besonderen, in der Bauart des Hauses liegenden Gründen nicht vorgenommen werden kann oder wenn bestimmt damit zu rechnen ist, daß auch nach Wiederherstellung die gleichen Schäden sofort wieder auftreten, weil die Bodenbewegung noch nicht zur Ruhe gekommen ist.[53] Ein Hauptfall einer Unmöglichkeit der Wiederherstellung liegt dann vor, wenn das Gebäude infolge des Bergschadens eine merkliche Schieflage behält. Eine solche begründet nicht etwa die Notwendigkeit des Abbruches, vielmehr haben derartige, schiefgestellte Gebäude oft eine vollkommen normale Lebensdauer. Trotzdem liegt ein erheblicher Schaden vor, da ein Bauwerk mit nicht horizontalen Böden und Decken bzw. nicht vertikalen Wänden nicht wie ein normales Gebäude benutzt werden kann. Wohl könnte man die Schieflage z. B. des Fußbodens durch besonders angepaßte Bretter und Leisten ausgleichen, doch würde hierdurch wieder ein anderer Schaden, nämlich die Verringerung des Raumes herbeigeführt werden. Die Schieflage eines Gebäudes begründet also einen dauernden Minderwert, für welchen der Bergwerkseigentümer gemäß den §§ 148 ABG, 251 BGB aufzukommen hat.

---

52) s. RGZ 64, 276 ff. Mit Recht hat das Reichsgericht deshalb auch den Anspruch eines Gastwirts, dessen Gastwirtschaftsgrundstück durch den Bergbau beschädigt war, auf Ersatz der Absatzverluste abgelehnt, die er in seinem Brennereibetrieb erlitten hatte (s. Werneburg in „Braunkohle" 1935, 704. — Entsch. d. Rg. v. 6. 4. 1932, HRR 52 Nr. 1975. — Vgl. auch ZfB 73 (1932), S. 481ff.

53) s. Holländer S. 27.

Auch soweit die Wiederherstellung zur Entschädigung nicht ausreichend ist,

ist ein solcher Minderwertsanspruch begründet, wie sich aus § 251 II BGB ergibt. Ein geflickter Gegenstand ist nicht mehr soviel wert wie ein nicht geflickter.[54] Ein von bergbaulichen Einwirkungen betroffenes Gebäude kann auch nach erfolgter Wiederherstellung in seinem Wert gegenüber dem früheren Zustand vor dem Eintritt des schädigenden Ereignisses gemindert sein.[55] Ein solcher Minderwert kann sich in verschiedener Weise äußern:

Legt man den Gebrauchswert zu Grunde, so kann sich der Gebäudeminderwert daraus ergeben, daß trotz ordnungsmäßiger Wiederherstellung die Standdauer des Bauwerkes verkürzt wird.[56] In der Tat wird mit dieser Begründung in fast allen Bergschädenprozessen eine meist recht erhebliche Entschädigungsforderung geltend gemacht. Es ist durchaus möglich, daß die Standfestigkeit eines Gebäudes durch den Bergschaden derart erschüttert ist, daß auch die sorgfältigste Ausbesserung des Schadens eine fortan größere Empfindlichkeit des Hauses gegenüber den täglichen Witterungseinflüssen nicht verhüten kann. In diesem Falle ist mit einer frühzeitigen Abnutzung des Hauses zu rechnen. Die Frage ist nur die, ob unter diesen Umständen der Grundeigentümer bereits jetzt im ersten Bergschadensfall die Entschädigung dafür erhalten soll, daß sein Haus nicht so lange standhalten wird, wie beim Bau angenommen wurde, oder aber ob diese Entschädigung erst in dem Augenblick fällig ist, wenn das Gebäude abbruchreif ist.

Ganz allgemein wird von der Praxis der erste Weg gewählt. Die Zubilligung der Minderwertsentschädigung für die Standdauerverkürzung, also für den zur Zeit bestehenden, aber nicht wiederherstellbaren Gebäudeschaden schon beim ersten Bergschädenfall beruht auf der Auffassung, daß der Grundeigentümer nach den §§ 148 ABG, 249 ff. BGB sofort den vollständigen Ersatz für allen Grundstücksschaden verlangen könne. Dieses Recht erscheint auch in der Rechtslehre[57] als derart selbstverständlich, daß es ohne Prüfung seiner weiteren Auswirkungen allseits anerkannt wird. Bei der Kritik dieser herrschenden Rechtsanschauung ist darauf hinzuweisen, daß die Berechnung des für die verkürzte Standdauer ein=

54) Die Verhältnisse sind hier anders zu beurteilen als beim landwirtschaftlichen Grundstück (vgl. S. 15), wo die Ausbesserung keine Wertminderung zurückläßt.

55) Dafür, daß das immer der Fall ist: Klostermann § 148, 10 d; Entsch. OLG. Breslau vom 31. 10. 1935 in Deutsche Justiz 1936, 341; dagegen Urteil LG Essen vom 5. 10. 1935 (12 S. 224/35).

56) Müller=Erzbach S. 353.

57) s. statt Aller: Holländer S. 26, 156 ff.

zusetzenden Wertes die größten Schwierigkeiten bereitet, deren Erörterung im einzelnen einem besonderen Kapitel (§ 9) vorbehalten bleibt. An dieser Stelle sei nur darauf hingewiesen, daß jede in der Gegenwart über die Frage zu treffende Entscheidung, wann ein Haus seine Standdauer vollendet haben wird, auf einer mehr oder weniger willkürlichen Annahme beruhen muß. So wurde kürzlich noch von einem Essener Bergschädenfall berichtet[58], aus dem bekannt geworden sei, daß die Schätzungswerte für verringerte Standdauer sehr stark übertrieben würden. Wenn in diesem — hier nicht näher zu schildernden — Fall die von den Gutachtern geschätzten Zahlen für die durch Bergschäden verringerte Standdauer des Hauses richtig gewesen wären, so hätte das Haus längst seine Standdauer überschritten, während es heute noch einen durchaus nicht baufälligen Eindruck macht. Es läßt sich eben nicht voraussagen, wie sich im einzelnen die getroffenen Wiederherstellungs- und Sicherungsmaßnahmen auswirken, und erst recht lassen sich keine Berechnungen über die für die Standdauer eines Gebäudes sehr wesentlichen Einflüsse des Klimas und der jeweiligen Witterung aufstellen. Hinzu kommt weiterhin, daß auch die jeweilige Bewohnerschaft und Benutzung eines Bauwerkes, über welche ebenfalls keine für alle Zeit gültigen Feststellungen getroffen werden können, von maßgebendem Einfluß auf die Standfestigkeit ist. Ueberdies braucht nicht notwendig jede infolge eines Bergschadens erforderlich gewordene Reparatur eines Bauwerkes dessen Lebensdauer zu verkürzen; sie kann vielmehr auch eine gegenteilige Wirkung haben, wenn z. B. bei der Wiederherstellung Fehler ausgebessert werden, die bei der Errichtung des Baues unterlaufen sind.[59] Eine beizeiten vorgenommene Fundamentierung oder eine ordnungsmäßige Verankerung eines Gebäudes wird sogar regelmäßig seine Standdauer verlängern im Falle, daß ihre Wirkung nicht durch künftige Bergschäden aufgehoben wird. Die Möglichkeit einer verlängerten Lebensdauer würde man völlig übergehen, wenn man dem Grundeigentümer bereits im ersten Bergschadensfall eine Entschädigung für angeblich verringerte Standdauer zubilligen

---

58) s. Mitteilung des Vereins f. d. bergbaul. Int. 28. Jgg., Nr. 4 vom 7. 4. 1937, S. 7.

59) So führt auch Hense (ZfB 34, (1893), S. 202) aus, daß der Grundeigentümer „meistens die Ansicht habe, bei den Bergschäden etwas profitieren zu müssen" und daß er deshalb die Einwirkungen des Bergbaus nicht zu hemmen suche, wie es seine Pflicht sei, sondern daß er sich vielmehr bemühe, ihnen nachzuhelfen. Hense empfindet es deshalb als eine Lücke im Gesetz, daß es keine jenem römischrechtlichen Grundsatz (1,68; 1.46, 1.35 § 2 Dig. 6,1; 1.22 pr. Dig. 25,2; 1.3 Dig. 41,4; s. Windscheid, a. a. O. 1,663) entsprechende Bestimmung vorsieht, nach welcher die Sache in das Eigentum des Schädigers genau so übergeht, als wenn er sie gekauft habe, wenn sie nämlich so beschädigt gewesen sei, daß ihr ganzer Wert ersetzt werden müsse.

würde. Würde man den Bergwerkseigentümer bereits heute zur Leistung einer solchen Minderwertsentschädigung verurteilen, und würde dann später das Bauwerk die als normal angenommene Standdauer wider Erwarten erreichen, so hätte der Bergwerkseigentümer keine Möglichkeit, das Geleistete zurückzuerhalten; auch einer Klage aus ungerechtfertigter Bereicherung gemäß § 812 I, 2 BGB würde wegen des vorliegenden Titels der Erfolg versagt bleiben müssen.

Diese Nachteile werden vermieden, wenn man der zweiten Möglichkeit den Vorzug gibt und die Minderwertsentschädigung erst in dem Augenblick fällig sein läßt, in welchem die Standdauer des Gebäudes vollendet ist. Erst wenn das Haus abbruchreif ist, kann mit Sicherheit festgestellt werden, um welchen Zeitabschnitt gegebenenfalls die Standfestigkeit verkürzt ist. Erst dann kann auch eine genaue und beiden Teilen gerecht werdende Festsetzung der Minderwertsentschädigung erfolgen, welche der Bergwerkseigentümer neben dem Zeitwert des abbruchreifen Hauses zu ersetzen hat. Da die etwaige geringere Lebensdauer des Gebäudes auch erst in diesem Augenblick für den Grundeigentümer fühlbar wird, so liegt kein Grund dafür vor, ihm schon zu einem früheren Zeitpunkt jene Entschädigung zuzusprechen. Auch eine begründete Besorgnis, daß der Ersatz später wegen Stillegung des Bergwerkes bzw. Insolvenz des Ersatzpflichtigen nicht mehr zu erlangen sein könnte, würde den Grundeigentümer gegenwärtig nicht zu einem Anspruch auf Zahlung, sondern höchstens auf Sicherheitsleistung berechtigen.[60]

Man könnte die Minderung des Gebrauchswertes abgesehen von der Möglichkeit geringerer Standfestigkeit des Gebäudes auch darin erblicken, daß der Grundeigentümer sich in die Lage versetzt sieht, häufiger Instandsetzungsarbeiten vornehmen lassen zu müssen, als dies bei einem nicht durch Bergbau beschädigten und später geflickten Haus der Fall sein würde. Aber auch von diesem Gesichtspunkt aus betrachtet wäre die Vorwegleistung einer Minderwertsentschädigung nicht gerechtfertigt. Die Kosten der etwa notwendig werdenden Reparaturen fallen dem Bergwerkseigentümer ohnehin zur Last, da sein Betrieb regelmäßig als mitverursachend angesehen werden wird und ihn abermals gemäß § 148 ABG ersatzpflichtig macht. Für den Uebelstand, die Handwerker häufiger als im Normalfall in seinem Hause dulden zu müssen, wird der Grundeigentümer dadurch entschädigt, daß er praktisch die Kosten der auch sonst jedem Grundbesitzer außerhalb des Bergbaugeländes obliegenden, üblichen Instandsetzungsarbeiten weitgehend spart. Abgesehen davon läßt sich auch erst

60) vgl. die Ausführungen auf S. 27.

nach Eintritt der Abbruchreife übersehen, in welchem Maße der Grundeigentümer jenen Beeinträchtigungen ausgesetzt gewesen ist; es erscheint daher nur als recht und billig, wenn er dann auch erst in diesem Zeitpunkt für die Duldung dieser Nachteile, etwa im Rahmen der im vorigen Absatz erörterten Minderwertsentschädigung, abgefunden wird.

Geht man bei der Minderwertsberechnung vom Verkehrswert des Hausgrundstückes aus, so würde ein Minderwert vorliegen, wenn das Gebäudegrundstück mit Rücksicht auf die vorgenommene Reparatur geringer zu bewerten wäre als vor dem Eintritt des Schadens. Dieser Fall ist von dem später zu erörternden scharf zu unterscheiden, in welchem die Minderbewertung eines Gebäudegrundstückes auf der Besorgnis künftiger Bergschäden beruht.

Nur mit Rücksicht darauf, daß an einem Haus eine Bergschädenreparatur vorgenommen worden ist, kann dieses nicht geringer eingeschätzt werden als ein anderes, ausgebessertes Gebäude, bei dem die Schäden nicht auf der Ursache des Bergwerksbetriebes beruhen.

Anders als beim landwirtschaftlichen Grundstück[61], welches nach seiner Wiederherstellung keine Minderung seines Verkehrswertes erleidet — weil die Verkehrsanschauung das Grundstück nicht bloß mit Rücksicht darauf geringer bewertet, daß es sich vorübergehend in einem minderwertigen Zustand befunden hat —, bleibt beim bebauten Grundstück auch nach erfolgter Ausbesserung eine Minderung seines Verkehrswertes zurück. Diese ist darauf zurückzuführen, daß die Verkehrsanschauung die wahrscheinlich eintretende Verkürzung der Gebäudestanddauer als wertmindernd berücksichtigt. Kein Interessent wird ein solches Grundstück erwerben wollen, solange er die Möglichkeit hat, für den gleichen Preis in gleicher Lage ein Haus mit den gleichen Bequemlichkeiten zu erhalten, bei welchem nicht mit einer Verkürzung seiner Standdauer gerechnet zu werden braucht.

Wie in allen Fällen, in denen eine Minderung des Gebrauchswertes vorliegt, so ist auch hier der Verkehrswert gesunken. Auch bei dessen Zugrundelegung für die Wertberechnung seines Grundstückes kann also der Grundeigentümer Ersatz verlangen. Für diesen Ersatzanspruch gelten zunächst die gleichen Ausführungen wie bei Zugrundelegung des Gebrauchswertes. Nach der herrschenden Rechtsansicht[62] kann der Ersatzanspruch schon gegenwärtig geltend gemacht werden. Zwar bestehen auch hier wieder die bereits hervorgehobenen Schwierigkeiten hinsichtlich der Berechnung; trotzdem kann man bei Zugrundelegung des Verkehrs-

61) vgl. S. 15.
62) vgl. S. 34, Anm. 57.

wertes nicht ohne weiteres jenen zweiten Standpunkt vertreten, nämlich den Ersatzanspruch erst nach Vollendung der verkürzten Standdauer zuzusprechen. Berechnete man ihn nach dem Gebrauchswert, so konnte man die spätere Fälligkeit damit rechtfertigen, daß die Wertminderung erst im Augenblick des vorzeitigen Abbruchs fühlbar werde. Anders hier; die Minderung des Verkehrswertes ist für den Grundeigentümer bereits vor dem Abbruch fühlbar, wenn er nämlich sein Haus veräußern will. Allenfalls läßt sich entgegenhalten, daß der Erwerber nicht allein das Hausgrundstück in seiner bloßen Substanz, sondern auch die — bei Vertretung der zweiten Rechtsansicht — später fälligen Ersatzansprüche gegen den Bergwerkseigentümer erwirbt. Wenn also ein Interessent ein ehemals von bergbaulichen Einwirkungen betroffenes Haus zum normalen Kaufpreis ersteht und den Bergwerkseigentümer im Falle eines notwendig werdenden vorzeitigen Abbruches auch, abgesehen von dem Gebäudezeitwert, auf den Minderwert in Anspruch nimmt, so würde seine Vermögenslage die gleiche sein, als wenn er das Haus zu einem geringeren Preis erworben hätte. Hatte er aber umgekehrt mit Rücksicht auf die etwaige geringere Standdauer einen niedrigeren Preis bezahlt, so würde er später ungerechtfertigt bereichert sein, wenn das Haus wider Erwarten die normale Lebensdauer erreicht oder überschreitet. Geht man also davon aus, daß dem ausgebesserten Gebäude zwar ein Mangel anhaftet, daß dieser Mangel aber durch die Haftpflicht des Bergwerkseigentümers ausgeglichen wird, so würde man auch hier die zweite Rechtsansicht gutheißen können, daß der Grundeigentümer seinen Ersatzanspruch erst nach Vollendung der verkürzten Standdauer geltend machen kann.

Auch wenn man den Verkehrswert eines durch die schädigenden Einwirkungen des Bergbaus in Mitleidenschaft gezogenen, aber wiederhergestellten Gebäudes von dem Gesichtspunkt der Beleihbarkeit aus betrachtet, so erscheint ein Anspruch auf die gegenwärtige Leistung eines Minderwertersatzes nicht gerechtfertigt. Denn jede Bank, die ein im Bergbaugelände gelegenes Gebäudegrundstück beleiht, ist darüber unterrichtet, daß die sich aus § 148 ABG ergebenden Ersatzansprüche des Grundeigentümers gegen den Bergwerkseigentümer für ihre Forderung gemäß den Art. 52, 53, 67 EGBGB in Verbindung mit § 148 II ABG genau so haften wie die Versicherungssumme gemäß § 1128 BGB[63]; praktisch wirkt sich diese Haftung in der Weise aus, daß der Bergwerkseigentümer, welcher sich zur Ersatzleistung für den eingetretenen Bergschaden entschlossen hat und erfährt, daß das Grundstück mit Grundpfandrechten belastet ist, die Entschädigungssumme zugunsten des Grund-

63) vgl. RGZ 69, 249 mit eingehender Begründung.

eigentümers und der dinglich Berechtigten hinterlegt. Kann sich aber eine Bank sagen, daß bei vorzeitigem Eintritt der Abbruchreife der Bergwerkseigentümer dafür aufzukommen hat, daß die Lebensdauer des Gebäudes infolge des Bergschadens verkürzt war, so wird sie die Hypothek genau so gut auf jenes vorübergehend beschädigt gewesene Gebäudegrundstück als auf ein unbeschädigtes geben, weil sie sich zum Ausgleich für die etwa geminderte Realsicherheit aus der zu leistenden Gebrauchsminderwertentschädigung befriedigen kann.[64]

Wird also ein Gebäude durch die Einwirkungen des Bergbaus beschädigt, so kann der Grundeigentümer vom Bergwerkseigentümer

1. sofort begehren:

a) Wiederherstellung bzw. Wiederherstellungsersatz,

b) Störungsentschädigung bzw. Ersatz für den entgangenen Gewinn,

c) Minderwertsentschädigung, soweit die Herstellung nicht möglich ist, sei es, daß notwendige Maßnahmen wegen der besonderen Beschaffenheit des Gebäudes nicht vorgenommen werden dürfen, sei es, daß eine Schieflage des Bauwerks hervorgerufen wurde oder sonstige nicht wiederherstellbare Dauerschäden vorliegen.

2. später, nämlich im Zeitpunkt des Abbruches:

Minderwertsentschädigung als Ersatz für die verringerte Standdauer des Gebäudes und für die Tatsache, daß der Grundeigentümer häufiger als im Normalfall die Vornahme von Wiederherstellungsarbeiten erdulden mußte.

Dagegen kann der Grundeigentümer diese Minderwertsentschädigung wegen der verkürzten Standdauer, der angeblich verminderten Verkäuflichkeit oder Beleihbarkeit nicht schon vor dem Eintritt der Abbruchreife verlangen.

2. Minderwert am Grund und Boden.

Wenn sich bei einem Gebäudegrundstück schädigende Einwirkungen des Bergwerksbetriebes bemerkbar machen, so könnten, abgesehen von den unter 1. behandelten Gebäudeschäden, auch Schäden am Grund und Boden einen Minderwert des Grundstückes hervorrufen, für welchen der

64) So zitiert Breuer (S. 67) eine rheinische Sparkasse, die meint: „In der Regel ist der Erfolg unserer Untersuchung der, daß, nachdem der Bergwerksbesitzer das Grundstück instand gesetzt hat, vom Taxator berichtet wird, der Grundstückswert sei höher geworden, als er vor der Beschädigung des Grundstückes war". Goldreich führt (S. 198, 3 a) eine Aeußerung des Oberbürgermeisters der Stadt Essen an, wonach „trotz des recht intensiven Bergbaus der Bodenkredit und die Beleihbarkeit der Grundstücke keineswegs gelitten habe". Die gleiche Ansicht vertritt der Magistrat der Stadt Herne (S. 203, 3 b aaO) „daß eine Verminderung des Bodenkredits in keinem Falle eingetreten sei".

Bergwerkseigentümer als Schadenstifter aufzukommen haben würde. Dieser Minderwert würde darin zu erblicken sein, daß infolge der zu Tage getretenen Bergschäden der Baugrund beeinträchtigt wäre. So lange dieser bebaut ist, kann sich eine solche Beeinträchtigung jedoch stets nur in dem häufigeren Eintritt von Schäden an dem auf ihm errichteten Bauwerk äußern. Da derartige Gebäudeschäden aber bereits für sich genommen — vgl. die Ausführungen zu 1. — vom Bergwerkseigentümer durch Herstellung, Herstellungsersatz etc. abgefunden werden, so würde man diesen in unzulässiger Weise für den gleichen Schaden doppelt verantwortlich machen, wenn man von ihm auch noch einen Minderwert am Grund und Boden verlangen wollte, solange dieser bebaut ist. Erst wenn das Gebäude abgebrochen werden muß und es sich darum handelt, daß wegen der Unsicherheit des Baugrundes ein Neubau in Frage gestellt ist, ist gegebenenfalls auch für den durch den Bergbau begründeten Minderwert am Grund und Boden Ersatz zu leisten.

Auch das Reichsgericht kommt dieser Rechtsansicht nahe, wenn es in seinem Urteil vom 17. 1. 1920[65] ausführt, daß bei Hausgrundstücken sehr wohl ein Minderwert höher zu bemessen sei, wenn die Gebrauchsfähigkeit des Grund und Bodens zum Bebauen herabgesetzt sei, was besonders dann in Betracht komme, wenn infolge des Verlustes der Tragfähigkeit eine Gefahr der Unsicherheit für Neubauten oder Umbauten bestehe; denn derartige Neu- bzw. Umbauten bedingen stets die Beseitigung des vorhandenen Bauwerkes.

Mit dem Hinweis darauf, daß das Gebäude in Zukunft einmal abgebrochen werden muß, kann aber nicht schon gegenwärtig ein Minderwertsanspruch für den Grund und Boden begründet werden; denn bei jedem Gebäude muß mit einer gewissen Standdauer gerechnet werden, welche in den meisten Fällen länger währen wird als die bergbauliche Einwirkung, unter der das Gebäude augenblicklich etwa zu leiden hat, sei es, daß der Abbau eingestellt wird oder daß die Erdbewegung sonst zur Ruhe kommt. In diesen Fällen würde im Zeitpunkt der Abbruchreife kein Minderwert am Grund und Boden mehr bestehen. Deshalb liegt vor diesem Zeitpunkt auch keine Veranlassung vor, dem Grundeigentümer einen Anspruch auf Ersatz eines Minderwertes am Grund und Boden zuzubilligen, der praktisch, abgesehen von den jeweils zu ersetzenden Gebäudeschäden, überhaupt nicht fühlbar in die Erscheinung tritt. Auch wenn keine Bergschäden vorliegen würden, könnte der Grundeigentümer mit dem Grundstück nichts anderes anfangen, solange das Gebäude auf ihm steht. Solange also der Grund und Boden bebaut ist, solange er hierdurch

65) RGZ 98, 52 ff. = ZfB. 61, (1920), 416 ff.

seinen Zweck als Bauland erfüllt [66], berechtigen die etwa vorhandenen Bergschäden den Grundeigentümer nicht zu einem über den Ersatzanspruch hinsichtlich der Gebäudeschäden hinausgehenden Minderwertsanspruch.[67]

Mit diesen Ausführungen soll jedoch nicht gesagt werden, daß während der Bebauung ein Minderwert am Grund und Boden überhaupt nicht bestehe; der Minderwert ist vielmehr vorhanden, sobald die Qualität des Baugrundes beeinträchtigt ist: Nur tritt dieser Minderwert — solange das Bauwerk steht — nicht hervor und kann deshalb nicht geltend gemacht werden.

Zu diesem Ergebnis gelangt auch das Reichsgericht in seiner Entscheidung vom 16. 11. 1888 [68], in welcher ausgeführt wird, daß dem Grundbesitzer, wenigstens während der Dauer des Bestehens des Bauwerkes, ein Anspruch auf Ersatz der durch den Bergbau verursachten Wertminderung des Grund und Bodens nicht zustehe. Würde der Bergschaden allerdings schon zu einer Zeit eingetreten sein, in welcher das Grundstück noch nicht bebaut war, so würde auch nach der Bebauung der Minderwert am Grund und Boden gezahlt werden müssen. Wenn das Reichsgericht insoweit seine Meinung später berichtigt hat [69], so hat das seinen Grund darin, daß im letzteren Falle im Gegensatz zum ersteren wegen der Vorschrift des § 150 I ABG kein Ersatz für die entstehenden Gebäudeschäden geschuldet wird.[70]

II. Schädigende Einwirkungen stehen bevor.

Der Wert eines Gebäudegrundstückes könnte bereits beeinträchtigt werden, falls schädigende Einwirkungen zwar noch nicht eingetreten, aber doch zu besorgen sind. Auch in diesem Falle könnte eine Minderwertsentschädigung in Frage kommen. Wiederum wären die für das Gebäude und die für den Grund und Boden in Betracht kommenden Minderwerte auseinander zu halten.

1. Gebäudeminderwert.

Legt man bei der Berechnung des möglicherweise verursachten Gebäudeschadens den

Gebrauchswert

zu Grunde, so kann von einer Wertminderung desselben naturgemäß erst dann die Rede sein, wenn die schädigenden Einwirkungen wirklich ein-

66) So Daubenspeck 33.
67) So RG in JW 1900, 832; Weis in Glückauf 1930, 21.
68) ZfB 30 (1889), 263 ff.
69) RGZ 59, 287 ff. = ZfB 46 (1905), 94.
70) vgl. § 7 I 1 a.

getreten sind. Vorher sind keine über das normale Maß hinausgehenden Instandsetzungsarbeiten erforderlich, sodaß mangels einer solchen Störung die gleichen Mieteinnahmen erzielt werden wie zu einer Zeit, in der jene Einwirkungen noch nicht bevorstehen. Erst recht liegt kein Schaden vor, wenn der Grundeigentümer sein Haus selbst bewohnt. Man könnte vorbringen, daß ein Grundeigentümer bei drohender Bergschädengefahr der ständigen Ungewißheit über den künftigen Zustand seines Hauses ausgesetzt sei und mit der Unbequemlichkeit ständiger Reparaturen rechnen müsse. Doch besteht infolge der umfassenden Haftpflicht des Bergwerkseigentümers nach der finanziellen Seite jedenfalls keine Veranlassung zur Beunruhigung. Auch darf nicht übersehen werden, daß das Maß jener Unbequemlichkeit erst in Zukunft rückblickend beurteilt werden kann; sollte es also auch noch nicht durch den Umfang der jeweiligen Herstellungsleistungen des Bergwerkseigentümers abgegolten sein, so geschähe dem Grundeigentümer kein Unrecht, wenn der aus jenen Unbequemlichkeiten sich ergebende und nach allem noch verbleibende Schaden erst im Rahmen der Minderwertsentschädigung Berücksichtigung fände, welche beim Abbruch des Gebäudes zu leisten ist.[71]

Ein Sonderfall ist jedoch denkbar, in welchem bereits die drohende Gefahr bergbaulicher Einwirkungen einen gegenwärtigen Gebäudeminderwert verursachen kann. Bei der besonders im Rheinland vielfach üblichen Bauweise pflegt bei der Errichtung eines Hauses eine G i e b e l m a u e r halbscheidig über die Grenze gesetzt zu werden in der Erwartung, daß der Nachbar später einmal sein Haus unter Benutzung dieser Giebelwand errichten wird. Da die Mauer vor dem Anbau des Nachbarhauses in ihrer Gesamtheit einen wesentlichen Bestandteil des zuerst hergestellten Gebäudes nach den §§ 93, 94, II BGB ausmacht, steht sie einschließlich des überbauten Mauerteiles zunächst im Alleineigentum des Erstbauenden; der überbaute Untergrund aber verbleibt im Eigentum des Nachbarn.[72] Baut dieser an, so benutzt er die Mauer als Abschlußmauer für sein eigenes Gebäude und macht sie damit zum wesentlichen Bestandteil desselben. Der Rechtszustand, nach welchem der überbaute Teil im Sondereigentum des Erstbauenden stand, fällt damit von selbst fort. Gemäß § 94 BGB geht die überbaute Mauerhälfte in das Eigentum des Anbauenden über.[73] Da insoweit der Erstbauende also einen Verlust erleidet, so hat ihm der Anbauende hierfür Ersatz zu leisten und zwar, soweit sich die beiden Nachbarn nicht vorher vertraglich einigen,

---

71) vgl. § 6 I 1 am Ende.
72) v. Staud. § 921, IV, 3.
73) v. Staud. § 921, IV, 5.

gemäß den §§ 951, 812 ff BGB. Beide Grundeigentümer sparen durch dieses Verfahren eine halbe Giebelmauer. Dieses Verfahren ist jedoch nur bei festem Grund und Boden möglich. Würden nämlich nach einer Errichtung der Häuser auf gefährdeter Grundlage Bodenverschiebungen auftreten, so würden beide Gebäude unter Zerrungs- und Pressungsschäden zu leiden haben, welche durch keinerlei Verankerungen zu verhindern wären. Diese Schäden wären eine Folge der vorgenommenen Verbindung, da die Bodenbewegungen jene Schäden nicht anrichten würden, sofern die beiden Häuser jedes für sich errichtet worden wären. Ist nun ein Haus errichtet und zwecks Erzielung einer Kostenersparnis die eine Giebelwand in Erwartung des Anbaues auf die Grenze gesetzt worden, tritt nunmehr die Gefahr schädigender, bergbaulicher Einwirkungen auf, so muß derjenige, der in Anlehnung an die Giebelmauer zu bauen beabsichtigt, im Falle der Durchführung dieses Planes mit einem Abwandern des bereits errichteten Hauses und infolgedessen weiter mit dem Eintritt der gefürchteten Schäden aus der Verbindung der Giebelwände auch bei dem Neubau rechnen. Da ein Baustellenbesitzer, der trotz Kenntnis der drohenden Bergbaugefahr sein Haus errichtet, bei später eintretenden Gebäudeschäden keinen Ersatz beanspruchen kann[75], so kann man es ihm nicht übel nehmen, wenn er sich die Ersparnis eines halben Giebels nicht zunutze macht und von einem Bau unter Anlehnung an das Nachbarhaus Abstand nimmt. Dies gilt umso mehr, als der erste Erbauer einen Rechtsanspruch auf den Anbau nicht besitzt. Kann also bereits infolge der Gefahr schädigender Einwirkungen des Bergbaus die eine Giebelmauer nicht mehr zum Anbau benutzt werden, so entsteht hierdurch dem ersten Erbauer bereits in der Gegenwart ein Schaden an seinem Gebäude, da er hierdurch die Möglichkeit verliert, den Ersatz für die halbe Giebelmauer zu erhalten. Hierbei ist natürlich davon auszugehen, daß die Gefahr bergbaulicher Einwirkungen wirklich droht.

Legt man den Verkehrswert eines durch Bergbau gefährdeten Gebäudes zugrunde, so ist davon auszugehen, daß ein solches Gebäude von der herrschenden Verkehrsanschauung geringer bewertet wird als ein außerhalb des Bergbaubereiches liegendes Haus. Dieser Fall unterscheidet sich grundlegend von dem im Abschnitt I 1 behandelten, in dem die bergbaulichen Einwirkungen bereits eingetreten waren und Gebäudeschäden verursacht hatten. Dort hatten die bergbaulichen Einwirkungen bereits eine nachteilige Veränderung der Substanz bewirkt, während diese Veränderung im Falle bloßer Gefahr bergbaulicher Einwirkungen nicht ein-

---

75) vgl. § 7.

getreten ist. Dieser Unterschied rechtfertigt auch eine verschiedene Behandlung des dem Grundeigentümer zustehenden Ersatzanspruches.

Es kann an dieser Stelle auf die Ausführungen im § 5 II verwiesen werden. Auch hier läßt die Rechtsauffassung, welche den Ersatzanspruch des Grundeigentümers schon beim Auftreten der Gefahr bergbaulicher Einwirkungen zubilligt, außer Acht, daß eine den Grundeigentümer zum Ersatz berechtigende Vermögenseinbuße nicht vorliegt. Außer der Aussicht auf einen künftigen Gebäudeschaden — wertmindernde Wirkung — bewirkt die bergbauliche Gefahr nämlich auch die Aussicht auf den künftigen Schadensersatz — ausgleichende Wirkung —. Solange aber die Wertminderung nicht erkennbar und errechenbar in Erscheinung tritt, kann der Grundeigentümer auch keinen fest bestimmten Ersatz beanspruchen. Er muß sich vielmehr auch hier mit einer Anwartschaft begnügen. Mit der Begründung, das Haus habe wegen der bevorstehenden bergbaulichen Einwirkungen einen geringeren Verkehrswert, es sei schwerer verkäuflich oder beleihbar, kann daher kein Minderwertsanspruch geltend gemacht werden.

Auch dieser Fall zeigt, daß die Beeinträchtigung des Verkehrswertes nur dort einen Schadensersatzanspruch erzeugen kann, wo auch der Gebrauchswert gemindert ist.

2. Minderwert am Grund und Boden.

Die Frage, ob bereits bei der drohenden Gefahr bergbaulicher Einwirkungen ein Minderwert an bebautem Grund und Boden besteht, ist zu verneinen; denn wenn sogar — wie im Abschnitt I 2 ausgeführt wurde — nach dem Eintritt der schädigenden bergbaulichen Einwirkungen kein solcher Ersatzanspruch begründet ist, solange das Gebäude steht, so kann erst recht kein Anspruch gerechtfertigt sein, wenn jenes schadenstiftende Ereignis noch nicht eingetreten ist, sondern nur bevorsteht. Anders ist der Fall zu beurteilen, wenn das Gebäude abgebrochen ist; sind zu diesem Zeitpunkt weitere Bergschäden zu befürchten, so könnte ein Minderwert am Grund und Boden in Betracht kommen. Da es sich dann aber nicht mehr um die Frage des Minderwerts am unbebauten Gelände handelt, so erfolgt die weitere Erörterung im folgenden Hauptabschnitt, welcher die Rechtslage bei Bergschäden an Bauland zum Gegenstand hat.

§ 7. Bergbau unter unbebautem Grundbesitz mit Baulandeigenschaft.

Nachdem die Frage des durch den Bergbau verursachten Minderwerts am Grundbesitz hinsichtlich des ertraglosen Geländes, des land- bzw. forst-

wirtschaftlich genutzten und des bebauten Grundbesitzes erörtert worden ist, ist zu prüfen, wie sich das Problem des Bergschadenminderwertes mit Bezug auf das unbebaute Bauland gestaltet. Bevor in die nähere Erörterung dieser Frage eingetreten werden kann, ist der Begriff Bauland klarzustellen. Unter Bauland kann man zunächst ein Gelände verstehen, welches in einer besiedelten Gegend liegt; man kann das Erfordernis aufstellen, daß das Gelände aufgeschlossen sein muß und daß nur diejenigen Grundstücke Baulandeigenschaft haben, welche an einer der vorhandenen oder projektierten Straßen liegen. Auf der anderen Seite läßt sich der Begriff auch anders erfassen, indem man verlangt, daß das Gelände von der Verkehrsanschauung als Bauland betrachtet werden müsse. Man könnte auch ein Grundstück als Bauland bezeichnen, wenn es abseits von jeder Siedlung und allem Verkehr liegt, sofern nur der Eigentümer auf ihm ein Bauwerk zu errichten beabsichtigt. Von Bedeutung für die Begriffbestimmung kann endlich der Zeitpunkt der Bebauung selbst sein; es fragt sich, ob ein Grundstück nur dann als Bauland bezeichnet werden kann, wenn die Bebauung unmittelbar bevorsteht, oder aber bereits dann, wenn mit der Bebauung zwar bestimmt gerechnet, wenn aber ihr Zeitpunkt noch nicht festgelegt werden kann.

Man wird den Interessen des praktischen Wirtschaftslebens am besten gerecht, wenn man bei der Bestimmung des Begriffs „Bauland" von der allgemein gültigen Verkehrsanschauung ausgeht. Diese wird sowohl den objektiven Gesichtspunkt der Lage des Grundstückes als auch den Zeitpunkt seiner Bebauung in Betracht ziehen.[76] Das Reichsgericht[77] faßt denn auch den Begriff folgendermaßen:

> „Um ein bisher als Ackerland benutztes Grundstück als Baustelle anzusprechen, genügt nicht dessen Lage in der Nähe einer Stadt und dessen Beschaffenheit für sich, sondern es muß nach den bestehenden örtlichen Konjunkturen, namentlich der vorhandenen Baulust und dem Mangel geeigneterer Plätze zu deren Befriedigung die Verwertbarkeit des Grundstückes zu Bauplätzen in naher und bestimmter Aussicht stehen."

Hiernach würden alle die an sich für eine Bebauung geeigneten Grundstücke nicht als Bauland angesehen werden können, die zwar an einer Straße, aber doch so weit vom Ort entfernt liegen, daß bei der augenblicklich zu übersehenden Entwicklung des Ortes noch nicht mit einer Bebauung in absehbarer Zeit gerechnet werden kann. Andererseits würden auch die Grundstücke nicht als Bauland gelten, die zwar demnächst bebaut werden, die aber abseits von jeglichem Verkehrsweg im freien Gelände liegen.

76) RGZ 102, 267 ff.
77) RGZ 8, 215.

Da der Begriff „Bauland“ abstrakt zu fassen ist, so kann nicht ein Einzelner kraft seiner subjektiven Bewertung ein Grundstück zum Bauland stempeln, welches objektiv von der Verkehrsanschauung nicht als Bauplatz angesehen wird.

Unter Bauland ist also bei den folgenden Ausführungen ein Grundstück zu verstehen, welches nach der allgemeinen Verkehrsanschauung als Bauland gilt.

Der unterirdische Abbau kann den Bergbautreibenden gegenüber dem Eigentümer eines Baulandgrundstückes zur Schadensersatzleistung verpflichten, sowohl wenn bergbauliche Einwirkungen selbst als auch wenn die Gefahr bergbaulicher Einwirkungen den Wert des Grundbesitzes beeinträchtigen; nachdem im § 5 bereits die Rechtsfolgen erörtert wurden, die sich aus der Minderung des land- bzw. forstwirtschaftlichen Ertrags ergeben, soll im Folgenden von der Beeinträchtigung nur der Baulandeigenschaft die Rede sein. Hierbei wird nicht nur der Unterschied zwischen tatsächlichem Eintritt und drohender Gefahr bergbaulicher Einwirkungen eine Rolle spielen, sondern auch der Grad der betreffenden Beeinträchtigung. Auch die Kenntnis des Grundeigentümers vom Vorliegen des Bergschadens ist von großer Bedeutung. Um alle Fälle zu erfassen, ist deshalb eine wiederholte Unterteilung unumgänglich.

I. Bergbauliche Einwirkungen sind eingetreten.

1. Sie sind dem Grundeigentümer bekannt.

a) Sie haben den Verlust der Bauplatzeigenschaft zur Folge.

Wie in allen Bergschädenfällen, so ist auch in diesem Fall bei Prüfung der Rechtslage von der Generalbestimmung des § 148 ABG in Verbindung mit den §§ 249 ff. BGB auszugehen. Hiernach könnte der Grundeigentümer zunächst Wiederherstellung fordern. Da der Schaden in dem Verlust der Bauplatzeigenschaft besteht, so würde also die Wiederherstellung der Bauplatzqualität zu leisten sein, soweit diese möglich ist. Nun läßt es sich theoretisch zwar vorstellen, daß ein Grundstück mit derartig starken Fundamenten aus Eisenbeton versehen wird, sodaß auch auf dem gestörten Gelände wieder wie auf ungestörtem gebaut werden kann. Aber wenn die Baulandeigenschaft tatsächlich vollkommen verloren war, so werden die Kosten der für ihre Wiederherstellung erforderlichen Fundamente und Sicherungen den Baulandwert des Grundstückes stets um einen mehr oder weniger hohen Betrag übersteigen. Ist dies aber der Fall, so würde die Schadensersatzleistung in natura vollkommen unwirtschaftlich sein.[78] Selbst wenn man sich nicht entschließen würde, die Wieder-

78) RGZ 76, 146 ff

herstellung deshalb einfach als unmöglich zu erklären, sodaß der Bergwerkseigentümer bereits gemäß § 251 I BGB zur Schadensersatzleistung verpflichtet wäre, so würde der letztere stets mit Recht von der Möglichkeit des § 251 II BGB Gebrauch machen und selbst die Entschädigung anstelle der Wiederherstellung anbieten.

Ist also die Baulandeigenschaft eines Grundstückes infolge bergbaulicher Einwirkungen verloren, so steht dem Grundeigentümer die in der Praxis vielfach als der „große Minderwert“ bezeichnete Differenz zwischen den Werten zu, die das Grundstück als Bauland und als landwirtschaftliches Grundstück besitzt.[79] Diese Leistung stellt eine Abfindung dafür dar, daß das Grundstück nicht mehr als Bauland benutzt werden kann.

Angenommen, der Bergwerkseigentümer hat den „großen Minderwert“ gezahlt.

Wenn sich nun der Grundeigentümer über die bergbaulichen Einwirkungen hinwegsetzt und trotz der verlorenen Bauplatzeigenschaft seines Grundstückes auf diesem ein Gebäude errichtet, so tut er das auf eigene Gefahr. Treten nämlich später Schaden an dem Gebäude auf, die auf die bergbaulichen Einwirkungen zurückzuführen sind, so kann der Grundeigentümer den Bergwerkseigentümer hierfür nicht verantwortlich machen. Dies ergibt sich in dem hier angenommenen Fall, in welchem der Grundeigentümer von der bergbaulichen Einwirkung auf das Grundstück Kenntnis hatte, bereits aus der positiven Gesetzesvorschrift des § 150 I ABG. Hiernach ist der Bergwerksbesitzer nicht zum Ersatz des Schadens verpflichtet, welcher an Gebäuden oder anderen Anlagen entsteht, die zu einer Zeit errichtet worden sind, wo die denselben durch den Bergbau drohende Gefahr dem Grundbesitzer bei Anwendung gewöhnlicher Aufmerksamkeit nicht unbekannt bleiben konnte. Daß die Verpflichtung des Bergwerksbesitzers dann erst recht entfällt, wenn der Grundeigentümer die Gefahr positiv gekannt hat, liegt auf der Hand.

Jedoch auch ohne die ausdrückliche Vorschrift des § 150 I ABG würde der Bergwerkseigentümer nicht auf einen Ersatz der Gebäudeschäden in Anspruch genommen werden können. Denn der Sinn der Abfindung für den „großen Minderwert“ ist eben der, daß der Verlust der Baulandeigenschaft für immer abgegolten sein soll. Beide Teile sind sich darüber einig, daß der Bergwerkseigentümer den Betrag zahlt, damit er es künftig nicht mehr mit Ansprüchen wegen der Beeinträchtigung eines höherwertigen Baugrundstückes, sondern nur noch mit solchen aus der Beschädigung

79) s. Wickum, S. 67.

eines geringerwertigen, nur noch landwirtschaftlich oder garnicht benutzten Grundstückes zu tun hat. Dieser mit der Zahlung bezweckte Erfolg würde nicht eintreten, wollte man das Grundstück nach seiner Bebauung wieder mit Baulandqualität ausstatten und dem Grundeigentümer abermals den nunmehr in der Form der Gebäudeschäden auftretenden Baulandminderwert zusprechen. Diese Rechtslage würde in unmittelbarem Gegensatz zu der der Zahlung des „großen Minderwertes" zu Grunde liegenden Parteivereinbarung stehen. Würde der Grundbesitzer dennoch bauen und später Ersatzansprüche geltend machen, so würde der Bergwerkseigentümer diesem Verlangen mit Recht die Einrede der Arglist entgegenhalten können.[80] Nach dem Parteiwillen soll die Leistung des „großen Minderwertes" den Verlust der Baulandeigenschaft abgelten. Mit der Zahlung dieser Abfindungssumme hat das Grundstück als Baugrundstück im Verhältnis zum Bergwerkseigentümer zu existieren aufgehört, gleich, was künftig damit geschieht.

Auch der Rechtsnachfolger des Grundbesitzers kann keine Schadensersatzansprüche aus der verlorenen Baulandeigenschaft stellen. Soweit das Grundstück unbebaut geblieben ist, ist das ohne weiteres klar; denn insoweit hat der Betrieb des Bergwerkes auch durch Einwirkungen, die erst zur Besitzzeit des Erwerbers aufgetreten sind, keinen anderen Schaden hervorgerufen als den, den der Bergwerkseigentümer bereits durch seine Zahlung an den Veräußerer abgefunden hat. Hat noch der Veräußerer gebaut und treten erst zur Besitzzeit des Erwerbers Gebäudeschäden auf, so kann der Erwerber hierfür nicht den Bergwerkseigentümer ersatzpflichtig machen, da er die Kenntnis des Veräußerers von den bergbaulichen Einwirkungen zur Zeit der Errichtung des Bauwerkes gegen sich gelten lassen muß.[81] Er mag gegebenenfalls Gewährleistungsansprüche gegen den Veräußerer erheben, soweit diese nicht bereits verjährt sind (§ 477 BGB). Baut der Erwerber selbst in Kenntnis der dem Bauwerk drohenden Gefahr, so bewirkt auch hier § 150 I ABG den Ausschluß einer Haftung des Bergwerkseigentümers. Zweifelhaft bleibt nur der Fall, wo der Erwerber in Unkenntnis der bergbaulichen Einwirkungen auf einem Grundstück baut, dessen Baulandwert der Bergwerkseigentümer bereits früher durch Leistung des „großen Minderwertes" an den Veräußerer abgegolten hat. Wenn an diesem Gebäude infolge der bergbaulichen Einwirkungen Schäden auftreten, so kann dem Ersatzanspruch des Grundeigentümers seitens des Bergwerkseigentümers nicht mit der Einrede aus § 150 I ABG begegnet werden. Der Bergwerkseigentümer müßte

80) Ueber den Fall, daß erst der Rechtsnachfolger baut, vgl. unten.
81) s. RGZ 34, 268 ff. = ZfB 36 (1895), 347; **Klostermann** § 150, 4; anders, aber ohne nähere Begründung **Uth** in ZfB 47 (1906), 229 f.

also, obwohl er früher einmal den „großen Minderwert“ entrichtet hat, nochmals für das gleiche Grundstück zahlen. Tatsächlich hat das Reichsgericht in seinem Urteil vom 6. 7. 1929 [82] so entschieden. Es hat ausgeführt, dadurch allein, daß ein früherer Eigentümer für den Grundstücksteil, auf dem der Rechtsnachfolger das Bauwerk errichtet habe, wegen dauernden Verlustes der Bauplatzeigenschaft entschädigt worden sei, werde ein neuer, selbständiger Schaden eines Nachfolgers im Eigentum an später aufgeführten Baulichkeiten und folglich auch ein neuer Schadensersatzanspruch nach § 148 ABG nicht ausgeschlossen. Wer ein Grundstück erwerbe, das durch früheren Bergbau seine Bebauungsfähigkeit eingebüßt habe, könne zwar wegen Verlustes der Baulandeigenschaft nicht nochmals Entschädigung verlangen. Aber der Grund hierfür liege darin, daß insoweit durch den jüngeren Bergbau kein neuer Schaden verursacht werde. Wenn jedoch in der Zwischenzeit Baulichkeiten errichtet worden seien, die nunmehr durch anderen Bergbau beschädigt worden seien, so sei die Ersatzpflicht neu und selbständig zu prüfen.

Ein derartiges Ergebnis widerspricht dem Rechtsgefühl. Es beruht denn auch, wie eine weitere Ueberlegung ergibt, auf einem Fehler. Dieser liegt darin, daß man den Gebäudeschaden gegenüber dem Baulandminderwert als einen neuen Schaden ansieht, für welchen der Bergwerkseigentümer noch nicht in Anspruch genommen worden sei. In Wahrheit stellt sich aber der Gebäudeschaden nur als eine andere Erscheinungsform des Baulandminderwertes am Grund und Boden dar. Solange nicht gebaut ist, besteht der auf den Bergwerksbetrieb zurückzuführende Schaden in der Minderung bzw. dem Verlust der Baulandeigenschaft. Ist aber gebaut, so tritt die Minderung der Baulandeigenschaft oder ihr gänzlicher Verlust nicht in der früheren Form der Unbebaubarkeit, sondern vielmehr in den Gebäudeschäden hervor. Ist aber der Gebäudeschaden gegenüber dem Baulandminderwert nicht etwas Neues, sondern nur eine andere Form derselben Wertminderung, so kann dann, wenn bereits der „große Minderwert“ vom Bergwerkseigentümer geleistet war, dieser nicht noch einmal auf den Ersatz des Gebäudeschadens in Anspruch genommen werden. Denn insoweit liegt kein anderer Schaden vor als der, der bereits ersetzt ist. Diese Rechtslage entspricht derjenigen, welche im § 6 I 2 erörtert worden ist. Genau wie dort, wo die bergbaulichen Einwirkungen erst nach Errichtung des Baues auftraten, kein Minderwert am Grund und Boden zu ersetzen ist, solange das Gebäude steht und die an diesem auftretenden Bergschäden ersetzt werden müssen, genau so kann hier, wo die bergbaulichen Einwirkungen bereits vor Errichtung

82) ZfB 71 (1930), 254.

des Bauwerks eingetreten sind, kein Ersatz für Gebäudeschäden verlangt werden, sofern der Baulandminderwert am Grund und Boden bereits abgegolten war. Diese Schlußfolgerung bedeutet nicht etwa, wie man beim ersten Eindruck meinen möchte, eine unbillige Härte gegenüber dem Erwerber des Grundstückes; denn hatte sein Rechtsvorgänger die Abfindung für die verlorene Baulandeigenschaft erhalten, kannte er also diesen Mangel des Grundstückes, ohne den Erwerber hierüber aufzuklären, so haftet er diesem nach den Gewährsleistungsvorschriften der §§ 459 ff. BGB[83]; insbesondere könnte der Erwerber gemäß § 463 S. 2 BGB Schadensersatz fordern. Freilich bieten die Gewährsleistungsansprüche dem Erwerber nur innerhalb der kurzen Verjährungsfrist des § 477 BGB einen Ausgleich. Dieser mag aber im vorliegenden Fall genügen. Zunächst einmal wird ein Grundeigentümer bei Verlust der Baulandeigenschaft infolge bereits eingetretener, also doch meist auch dem Grundeigentümer selbst oder jedenfalls dem bauleitenden Architekten, Unternehmer bzw. der Baupolizei bekannter bergbaulicher Einwirkungen kaum in nicht grob fahrlässiger Unkenntnis „des Bergschadens" bauen. Der hier erörterte Fall wird also wohl kaum jemals praktisch werden. Sollte er dennoch eintreten, so bietet die Interessenlage keine Veranlassung, jenem Grundeigentümer einen weiterreichenden Schutz insbesondere gegen die kurze Verjährungsfrist des § 477 zu gewähren.

Wenn man diesen Ausführungen nicht folgen und also in dem Gebäudeschaden etwas gegenüber dem abgefundenen Baulandminderwert Wesensverschiedenes erblicken würde, so müßte der Bergwerkseigentümer trotz seiner an den Veräußerer geleisteten Minderwertszahlung nochmals an den Erwerber zahlen, ohne daß er die Möglichkeit hätte, seinerseits gegen den Veräußerer vorzugehen, falls die an diesen erfolgte Zahlung auf Grund eines rechtskräftigen Urteils erfolgte. Der Veräußerer, der von dem Erwerber den vollen Wert für ein Baugrundstück erhalten hat, wäre in diesem Falle in unzulässiger Weise um den „großen Minderwert" bereichert. Der Bergwerkseigentümer könnte sich vor der doppelten Inanspruchnahme nur dadurch schützen, daß er die an den Grundeigentümer zu leistende Abfindung mit dinglicher Wirkung gegenüber allen Rechtsnachfolgern desselben versehen würde. Als Gegenleistung für die Entrichtung des „großen Minderwertes" hätte der Grundeigentümer in die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Bergwerkseigentümers des Inhaltes zu willigen, daß die Geltendmachung aller dem jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstückes etwa gegen den Berg-

83) Die Ausführungen S. 21 ff. gelten entsprechend.

werkseigentümer aus Bergschäden zustehenden Ersatzansprüche ausgeschlossen sein solle.[84]

Nach dem bis 1900 geltenden Recht war eine solche **Verdinglichung** kraft Gesetzes möglich. Nach den §§ 11, 12 des Eigentumserwerbsgesetzes in Verbindung mit der Grundbuchordnung vom 15. 5. 1872 konnte ganz allgemein beliebigen Einschränkungen des Eigentums, also auch etwa dem Wegfall des Rechtes, für künftig entstehende Bergschäden Ersatz zu fordern, durch Eintragung in das Grundbuch dingliche Wirkung verschafft werden.[85] Allerdings boten auch solche Abfindungsverträge dem Bergwerkseigentümer keine Sicherheit gegen früher entstandene Ansprüche früherer Grundeigentümer und gegen die besonderen Ansprüche der zur Zeit des Abfindungsvertrages bereits vorhandenen dritten Nutzungsberechtigten.[86] Nach Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuches und der Grundbuchordnung war es wegen des numerus clausus der dinglichen Rechte streitig, ob ein solcher Bergschädenverzicht mit dinglicher Wirkung in das Grundbuch eingetragen werden konnte.[87] Nach anfänglicher Ablehnung mehrten sich die Stimmen, die einer solchen Verdinglichung das Wort redeten.[88] Es würde zu weit führen, die Entwicklung dieser Frage im einzelnen wiederzugeben. Es mag die Feststellung genügen, daß heute die Verdinglichung des Verzichtes auf Bergschadenersatz durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit als möglich angesehen wird.[89] Diese kann entweder dahin lauten, daß der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstückes verpflichtet sein soll, bergbauliche Einwirkungen zu dulden, ohne zu Entschädigungsforderungen berechtigt zu sein, oder es kann eingetragen werden, daß die Ausübung des Rechtes auf Ersatz für alle aus dem Bergwerksbetrieb erwachsenden Schäden ausgeschlossen sein soll.[90] Auch eine solche Verdinglichung bietet dem Bergwerkseigentümer jedoch nur dann einen sicheren Schutz vor künftiger Inanspruchnahme, wenn er für die Eintragung der Grunddienstbarkeit einen frühen Rang erzielt, da anderenfalls die Gefahr besteht, daß das Recht bei einer späteren Zwangsversteigerung erlischt.[91] Im Bereich des Sächsischen Allgemeinen Berggesetzes[92] von 1910 ist die Verdinglichung sogar kraft Gesetzes gestattet. § 370 Sächs. ABG bestimmt ausdrücklich:

84) s. RGZ 119, 211; 130, 350 ff.
85) Wickum S. 16; Heertz S. 14 ff.
86) s. Wolff in ZfB 30 (1889), 307 ff.
87) Dagegen: Westhoff in ZfB 44 (1903), 342 ff.
88) Müller-Erzbach 342; Wolff a. a. O.; Heertz S. 8 (eingehende Diss.): Wickum 16; Walther 8; Grünebaum in ZfB 71 (1930), 233; Werneburg in „Braunkohle" 1935, S. 705.
89) s. RGZ 130, 350 ff.
90) s. eingehend Wickum S. 18 ff.
91) s. Grünebaum, Wolff a. a. O.
92) s. ZfB 52 (1911), 330 ff.

„Ein Grundstück kann zugunsten eines Bergbaurechtes in der Weise belastet werden, daß für Bergschaden kein Ersatz geleistet zu werden braucht".

Aus der Fassung dieser Vorschrift ergibt sich jedoch deutlich, daß ein Anspruch des Bergwerkseigentümers auf die Eintragung einer solchen Grunddienstbarkeit nicht besteht. Das Gleiche gilt natürlich auch für Preußen, wo sich sogar die Möglichkeit jener Belastung erst in der Rechtsprechung herausgebildet hat. Das „Recht" auf die Eintragung des Bergschadenverzichtes bildet also zur Zeit lediglich ein Postulat der Bergwerkseigentümer.

Angenommen, der Bergwerkseigentümer hat den „großen Minderwert" noch nicht gezahlt.

In den vorstehenden Ausführungen wurde der Fall zugrunde gelegt, daß der Bergwerkseigentümer den „großen Minderwert" bezahlt hat, bevor der Bau trotz des festgestellten Verlustes der Baulandeigenschaft errichtet wurde. Wenn der Grundeigentümer trotz Kenntnis der bergbaulichen Einwirkungen baut, ohne vorher für den Verlust der Bauplatzeigenschaft entschädigt worden zu sein, so kann er zwar gemäß § 150 I ABG keinen Ersatz für die Gebäudeschäden verlangen. Das hindert jedoch nicht die Geltendmachung seines Anspruches auf Ersatz des „großen Minderwertes".[93] Denn war dieser Anspruch einmal begründet, so kann er nicht durch den Eintritt eines Ereignisses ausgeschlossen werden, welches den Zustand der verlorenen Bauplatzeigenschaft unberührt läßt.

Mit Recht führt das Reichsgericht[94] zu dieser Frage aus, daß der Gesetzgeber im Fall des § 150 ABG das unvorsichtig errichtete Gebäude weggedacht wissen und die Schadensersatzpflicht so regeln wolle, als wenn das Grundstück nach wie vor eine unbebaute Grundfläche wäre. Der Bergwerksbesitzer würde ohne Grund seine Rechtsstellung verbessern und auf Kosten des Grundeigentümers einen unberechtigten Vermögensvorteil erlangen, wenn er aus der Bebauung auf das Erlöschen seiner bereits vorher entstandenen Ersatzpflicht schließen dürfte. Die in einer früheren Entscheidung des Reichsgerichtes[95] vertretene gegenteilige Ansicht ist mit Recht aufgegeben worden. In jenem Urteil wurde vorgeschlagen, die Schadensersatzpflicht des Bergwerkseigentümers wenigstens während der Dauer des Bebautseins auszusetzen und erst nach dem Abbruch des Gebäudes wieder aufleben zu lassen; dieser Weg paßt aber nicht auf den hier vorliegenden Fall, in welchem nach Eintritt der Bergschäden gebaut worden

93) s. ZfB 33 (1892), 409.
94) s. RGZ 59, 287 ff. = ZfB 46 (1905), 94.
95) s. ZfB 30 (1889), 263 ff.

und wegen der Vorschrift des § 150 I ABG der Ersatz von späteren Gebäudeschäden ausgeschlossen ist, sondern nur für den im § 6 I 1 erörterten Fall, in welchem die Bergschäden erst nach der Errichtung des Gebäudes auftraten und in welchem Ersatz für die entstandenen Gebäudeschäden verlangt werden konnte. Während sie sich dort primär in den Gebäudeschäden auswirkten, sodaß der Ersatzanspruch in erster Linie auf deren Ersatz gerichtet war, ist die primäre Wirkung der bergbaulichen Einwirkungen in dem hier vorliegenden Fall nicht der Gebäudeschaden, sondern der Verlust der Baulandeigenschaft.

Ist der Verlust der Baulandeigenschaft eingetreten und veräußert der Grundeigentümer sein Grundstück, bevor der Bergwerkseigentümer den „großen Minderwert" bezahlt hat, so gebührt dieser Minderwertsanspruch nach wie vor dem Veräußerer; denn zu dessen Besitzzeit ist der Schaden entstanden.[96] Der Erwerber kann also nur dann den Bergwerkseigentümer belangen, wenn er sich den Anspruch des Veräußerers abtreten läßt. Dies gilt auch für den Fall, daß das Grundstück trotz verlorener Baulandeigenschaft vom Veräußerer oder dem Erwerber bebaut wird. Daß der Anspruch des Grundeigentümers auf den Ersatz des „großen Minderwerts" geht, wenn der Bau in Kenntnis der bergbaulichen Einwirkungen errichtet wurde, leuchtet ohne weiteres ein, da der Grundeigentümer wegen der Vorschrift des § 150 I ABG andernfalls überhaupt keinen Ersatz bekommen würde.

Fraglich ist aber der Fall, in welchem das Bauwerk vom Erwerber in nicht grob fahrlässiger Unkenntnis der bergbaulichen Einwirkungen errichtet wurde, welche bereits zur Besitzzeit des Veräußerers den Verlust der Baulandeigenschaft zur Folge hatten.[97] Daß diese Wirkung dem Veräußerer bekannt war, braucht sich der Erwerber nicht entgegenhalten zu lassen, wenn er den Bergwerkseigentümer auf Ersatz der später eingetretenen Gebäudeschäden in Anspruch nimmt; denn nur wenn der Erbauer die bergbaulichen Einwirkungen, die dem zu errichtenden Gebäude drohen, kannte, kann sich der Bergwerkseigentümer auf diese Kenntnis gemäß § 150 I ABG berufen.[98] [99] Steht also § 150 I ABG

---

96) s. die in Anm. 12 S. 7 angeführten Zitate.

97) Dieser Fall wird in der Praxis kaum vorkommen. Vgl. die Ausführungen auf S. 50.

98) So auch Wickum S.

99) Allerdings darf dieser Satz nicht zu eng ausgelegt werden. Mit Recht hat das Reichsgericht dem Bergwerkseigentümer die Einrede aus § 150 I ABG in einem Falle (vgl. RGZ 137, 234 ff. = ZfB. 73 (1932), 509 ff.) zugebilligt, in welchem der Grundeigentümer den Schaden an einem Gebäude geltend machte, das von seinem Pächter errichtet war. In richtiger Erkenntnis hat das Reichsgericht die Entscheidung hier auf die Kenntnis des Eigentümers und nicht des Pächters

der Geltendmachung von Gebäudeschäden nicht entgegen, so könnte man der Ansicht sein, daß der Bergwerkseigentümer hier tatsächlich nicht den „großen Minderwert“ zu ersetzen, sondern für die Gebäudeschäden aufzukommen haben würde. Zwar müßte man auch hier wieder entgegenhalten, daß der Gebäudeschaden nur eine andere Erscheinungsform des Baulandminderwertes sei, und, weil dieser primär den Anspruch auf Ersatz des „großen Minderwertes“ erzeugt habe, so müsse auch jetzt nach Errichtung des Bauwerkes der Anspruch des Grundeigentümers hierauf gerichtet sein. Eine derartige Auslegung würde jedoch zu eng sein. Es ist davon auszugehen, daß der Baulandminderwert zwar nur einmal, dann aber immer in seiner jeweiligen Erscheinungsform ersetzt werden muß; lag Verlust der Bauplatzeigenschaft vor, so war der „große Minderwert“ zu leisten; wurde dieser entrichtet, und äußert sich der gleiche Minderwert später in den Gebäudeschäden, so darf er nicht zum zweiten Mal ersetzt werden. Wurde er aber nicht entrichtet und tritt er später als Gebäudeschaden in Erscheinung, so ist Wiederherstellung und nicht der „große Minderwert“ zu leisten. In diesem Falle ist der Grundeigentümer genau so gestellt wie im Falle § 6 I 1., in welchem die bergbaulichen Einwirkungen erst nach der Errichtung des Bauwerkes auftraten; auch dort war der Bergwerkseigentümer verpflichtet, die entstandenen Gebäudeschäden zu ersetzen. Während dieser Wiederherstellungsanspruch in jenem Falle aber unbegrenzt war und stets von neuem geltend gemacht werden konnte, sobald neue Schäden auftraten, findet der im vorliegenden Fall gegebene Wiederherstellungsanspruch seine Grenze in der Höhe des „großen Minderwertes“, d. h. für die Wiederherstellung braucht der Bergwerkseigentümer nicht mehr aufwenden oder keinen höheren Gelderſatz leisten als den Betrag des „großen Minderwertes“. Da nämlich der Schadensersatzanspruch hier in erster Linie auf die Leistung des „großen Minderwertes“ ging und nach den vorstehenden Erörterungen zugunsten des Grundeigentümers nur deshalb als Wiederherstellungsanspruch geltend gemacht werden konnte, weil der „große Minderwert“ vor der Errichtung des Gebäudes noch nicht bezahlt war, so dürfen auch die für Gebäudeschäden

abgestellt. Würde man anders urteilen, so könnte ein Grundeigentümer, der Kenntnis von den bergbaulichen Einwirkungen hat und deshalb besorgen muß, daß ihm nach Errichtung des Gebäudes vom Bergwerkseigentümer keinerlei Ersatz für die auftretenden Gebäudeschäden geleistet wird, die nachteiligen Wirkungen seiner Kenntnis einfach dadurch ausräumen, daß er das Grundstück verpachtet, damit der Pächter ihm das Haus baut; nach Beendigung des Pachtvertrages würde der Grundeigentümer, der das Eigentum an dem Gebäude bereits durch die Verbindung mit seinem Grund und Boden erlangt hat (§ 946 BGB), das Haus übernehmen, ohne im Falle des Eintretens von Gebäudeschäden befürchten zu müssen, daß der Bergwerkseigentümer sich seiner Ersatzpflicht durch die Einrede aus § 150 I entzieht.

geforderten Beträge diesen Wert nicht übersteigen. Die eben verglichenen Fälle unterscheiden sich weiterhin auch noch durch die für den Ersatzanspruch geltende Verjährung; während der Anspruch im Falle des § 6 I, 1 erst mit dem Auftreten des Gebäudeschadens zu verjähren beginnt, setzt die Verjährungsfrist in dem hier erörterten Fall bereits zur Besitzzeit des Veräußerers ein, da der Minderwertsanspruch schon damals entstanden und dem Veräußerer bekannt war. Die Verjährungsfrist ist natürlich in beiden Fällen die gleiche, nämlich die dreijährige des § 151 ABG.

b) Die Bauplatzeigenschaft ist infolge der bergbaulichen Einwirkungen nicht verloren, sondern nur vermindert.

Wie in dem unter a) erörterten Fall des Verlustes der Baulandeigenschaft, so ist auch im Falle der bloßen Minderung derselben hinsichtlich der Ersatzansprüche des Grundeigentümers von den §§ 148 ABG, 249 ff. BGB auszugehen.

Hiernach ist in erster Linie Wiederherstellung zu leisten. Diese wird wirtschaftlich[100] durch eine entsprechende Fundamentierung und Sicherung erzielt, die die Beeinträchtigung des Baugrundes wieder ausgleicht. Es wurde bereits im vorigen Abschnitt a) darauf hingewiesen, daß die Fundamentierungskosten den Maßstab für die wirtschaftliche Möglichkeit und Unmöglichkeit der Wiederherstellung bilden. So weit die Fundamentierungskosten unter dem „großen Baulandminderwert" bleiben oder diesen erreichen, ist eine Wiederherstellung als möglich anzusehen; gehen sie aber über jenen Wert hinaus, so muß die Wiederherstellung als unmöglich aufgegeben werden, sodaß der Grundeigentümer auf den Ersatz des „großen Minderwertes" als Entschädigung gemäß § 251 BGB angewiesen ist.

Angenommen, der Bergwerkseigentümer hat den Baulandminderwert ersetzt.

Mit der einfachen Feststellung, daß der Bergwerkseigentümer für die Minderung des Baulandwertes entweder durch Leistung einer entsprechenden Verankerung oder aber durch die Bezahlung der hierfür seitens des Grundeigentümers aufzuwendenden Kosten aufzukommen hat, ist aber das Rechtsverhältnis zwischen Bergwerks- und Grundbesitzer nicht vollkommen klargestellt. Vielmehr würde diese Regelung nur dann ausreichen, wenn der Grundeigentümer dank der Fundamentierung bzw. Verankerung später keine Bergschäden an seinem Gebäude mehr erleidet. Hat der Grundeigentümer aber gesichert und treten trotzdem nach einiger Zeit auf den Bergbau zurückführende Gebäudeschäden auf, so muß der Bergwerks-

100) Das genügt, s. RGZ 76, 146 ff.

eigentümer auch für diese aufkommen.[101] Er kann sich gegenüber einer Inanspruchnahme durch den Grundeigentümer nicht darauf berufen, daß dieser doch die seinem Gebäude aus den vorliegenden bergbaulichen Einwirkungen drohende Gefahr gekannt habe, sodaß ein Anspruch auf Ersatz der Gebäudeschäden gemaß § 150 I ABG ausgeschlossen sei. Denn der Grundeigentümer mußte sich sagen, daß die von ihm auf Kosten des Bergwerkseigentümers oder die durch diesen selbst vorgenommene Sicherung die Bergbaugefahr bannen würde, sodaß man ihm also nicht die Kenntnis derselben vorwerfen kann.[102] Anders natürlich, wenn der Grundeigentümer die Verankerung unterlassen hatte; in diesem Falle kannte er die Gefahr und wußte er, daß sie sich ungehindert auswirken konnte. Mit Recht würde sich in einem solchen Fall der Bergwerkseigentümer auf § 150 I ABG berufen können.

Angenommen, der Bergwerkseigentümer hat den Baulandminderwert noch nicht ersetzt.

Kannte der Grundeigentümer den Einfluß der bergbaulichen Einwirkungen auf seinen Bauplatz und errichtet er ohne den Beistand des Bergwerkseigentümers das Gebäude, so kann er diesen zwar wegen § 150 I ABG nicht auf den Ersatz der Gebäudeschäden, wohl aber immer noch und zwar auch nachträglich auf den Ersatz für die aufgewandten Fundamentierungs- und Sicherungskosten in Anspruch nehmen.

Hatte er die Fundamentierung und Verankerung unterlassen, so könnte man die Ansicht vertreten, daß er infolgedessen auch keinen Ersatz der für ihre Vornahme aufzuwendenden Kosten verlangen könnte; da er wegen der Vorschrift des § 150 I ABG dann auch keinen Ersatz für die später in steigendem Maße auftretenden Gebäudeschäden bekäme, so würde er überhaupt nichts erhalten. Er hätte dann sein Grundstück mit einem minderwertigen Haus belastet; sein Besitz würde für ihn ein fressendes Kapital bedeuten, zumal er das Grundstück nicht einmal landwirtschaftlich nutzen könnte. In der Tat hat das Reichsgericht in seiner Entscheidung vom 26. Juni 1918[103] diesen Standpunkt vertreten. Es hat ausgeführt:

> „Unterbleibt die Sicherung, so würde die Zubilligung des Betrages der Kosten nur zu einer Bereicherung des Grundeigentümers führen. Der Grundeigentümer hat diese Ausgaben nicht gehabt und die Grundstücke nebst den Gebäuden sind nicht um den Betrag minderwertig, den die Ausführung der Sicherungsmaßnahmen erfordert hätte."

---

101) s. RGZ 84, 197 ff.
102) s. ZfB 41 (1900), 219; Klostermann § 150, 3.
103) s. ZfB 60 (1919), 103 ff.

Das Reichsgericht will diesen Fall genau so behandelt wissen, wie den in § 6 I 2.) bereits erörterten Fall, bei welchem die Unsicherheit des Grund und Bodens erst nach der Errichtung des Gebäudes eingetreten war, und daher einen Ersatz für die Beeinträchtigung des Baugrundes nur von dem Gesichtspunkt aus zusprechen, daß bei Vornahme von Neubauten gesichert werden müsse. Die Ansicht des Reichsgerichts beruht auf einer Verkennung des Schadens, für welchen Ersatz geschuldet wird. Der Bergwerkseigentümer hat nicht die Sicherungskosten zu ersetzen, sondern den Baugrund wiederherzustellen. Ist diese Wiederherstellung nach Errichtung eines Bauwerkes unmöglich geworden, so ist damit noch nicht der Minderwert des Bodens ausgeglichen. Gerade das Gegenteil des aus jenem Urteil zitierten Satzes trifft also zu: Nach wie vor ist das Grundstück um einen den Sicherungskosten gleichkommenden Betrag minderwertig. Infolgedessen ist auch in dieser Höhe der dem Grundstück anhaftende Minderwert zu ersetzen.

Von weittragender Bedeutung ist die Frage, in welchem Zeitpunkt der Grundeigentümer den Bergwerkseigentümer in Anspruch nehmen kann. In Betracht kommt entweder bereits der Augenblick, in welchem die Minderung des Baulandwertes feststeht, oder aber erst der Augenblick, in welchem mit der Errichtung des Bauwerkes begonnen wird. Für die erstere Möglichkeit könnte man anführen, daß bereits mit dem Augenblick der Feststellung des Baulandminderwertes zwar noch nicht eine Minderung des Gebrauchs- wohl aber des Verkehrswertes des Grundstückes eingetreten sei; denn wenn der Grundeigentümer die betreffende Parzelle veräußern wollte, so würde er nicht den vollen Baulandwert derselben erhalten. Dieser Fall läßt sich vergleichen mit dem unter § 6 I 1. am Ende erörterten, in welchem es zweifelhaft erschien, ob der Eigentümer eines von Bergschäden betroffenen, jedoch wiederhergestellten Gebäudes bereits gegenwärtig oder erst im Zeitpunkt der Vollendung der verkürzten Standdauer Ersatz für diese Verkürzung fordern durfte. Dort wurde gegen die erste Rechtsansicht u. a. das Bedenken (S. 38) erhoben, daß der Erwerber des Hauses, der mit Rücksicht auf die möglicherweise eintretende Standdauerverkürzung einen niedrigen Kaufpreis zahlen würde, ungerechtfertigt bereichert wäre, sobald das Haus wider Erwarten die normale Lebensdauer erreichen oder überschreiten würde. Ein ähnliches Bedenken erhebt sich noch handgreiflicher im vorliegenden Fall. Würde nämlich der Bergwerkseigentümer bereits vor der Errichtung des Baues zahlen, so würde er keine Gewähr dafür besitzen, daß das Geld seiner eigentlichen Bestimmung, nämlich der Wiederherstellung des Baugrundes

zugeführt werden würde. Würde er zur Zahlung der Entschädigung rechtskräftig verurteilt und würde das Grundstück entgegen seiner Zweckbestimmung überhaupt nicht bebaut, so würde der Bergwerkseigentümer seine Zahlung auch nicht aus dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung zurückverlangen können, obwohl der mit ihr bezweckte Erfolg nicht eingetreten wäre (812 I, 2 BGB). Daß aber ein Baulandminderwert nur bei dem nachweislichen Vorliegen ernster Bauabsichten ersetzt werden soll, geht einwandfrei aus der Bestimmung des § 150 II ABG hervor, in welcher es heißt:

> „Muß wegen einer derartigen Gefahr die Errichtung solcher Anlagen unterbleiben, so hat der Grundbesitzer auf die Vergütung der Wertverminderung, welche sein Grundstück dadurch etwa erleidet, keinen Anspruch, wenn sich aus den Umständen ergibt, daß die Absicht, solche Anlagen zu errichten, nur kundgegeben wird, um jene Vergütung zu erzielen."

Diese Vorschrift ist nur deshalb bisher kaum praktisch geworden, weil man sich stets zu eng an den Wortlaut hielt und sie nur für die Fälle gelten ließ, in denen eine Bebauung wegen der bergbaulichen Einwirkungen ganz unterbleiben mußte. In diesen Fällen, wo also der Verlust der Bauplatzeigenschaft vorlag, war es dem Bergwerkseigentümer nur in den seltensten Fällen möglich, die Nicht-Ernstlichkeit der vorgegebenen Bauabsicht nachzuweisen. Jene Auslegung des § 150 II wird aber seiner Bedeutung nicht gerecht. § 150 II ABG bringt vielmehr den allgemeinen Rechtsgedanken zum Ausdruck, daß die Verminderung des Baulandwertes nur dann dem Grundeigentümer zu ersetzen ist, wenn er auch wirklich die Absicht hat, das Grundstück seiner Bauplatzqualität entsprechend auszunutzen. Diese Auslegung des § 150 II verdient den Vorzug gegenüber der von Ewers[104] vertretenen Auffassung, daß § 150 II eine inhaltlose Wiederholung der sowieso schon anwendbaren exceptio doli sei. Mit demselben Recht, mit welchem Ewers § 150 II für verfehlt erklärt, weil sich der Grundeigentümer auch bei Bestreiten der ernstlichen Bauabsicht durch den Bergwerkseigentümer zur Begründung seines Anspruches immer noch auf eine Minderung des Tauschwertes berufen könne, mit demselben Recht könnte man aus dem Vorhandensein des § 150 II ABG schließen, daß der Gesetzgeber einen Anspruch aus der bloßen Verkehrswertminderung nicht billigt!

Zieht man in Betracht, daß trotz der bergbaulichen Einwirkungen eine Bebauung — wenn auch nur unter Anwendung von Fundamentie-

---

104) a. a. O. S. 58.

rungs- und Sicherungsmaßnahmen — möglich ist und daß für die durch jene Sicherungsvorkehrungen entstehenden Kosten der Bergwerksunternehmer haftpflichtig ist, so besteht kein Bedürfnis, dem Grundeigentümer bereits vor der Errichtung des Bauwerkes die seitens des Bergwerkseigentümers zu entrichtende Beihilfe zuzusprechen. Zwar könnte man einwenden, daß der Grundeigentümer die Entschädigung bereits vor Baubeginn mit Rücksicht darauf erlangen und ausgezahlt erhalten müsse, weil er erst dann die Sicherungsmaßnahmen ausführen und danach erst ermessen könne, ob diese bzw. die gezahlte Entschädigung ausreichend seien. Jedoch hängen die Sicherungsmaßnahmen nicht von dem Umfang der Entschädigung ab, sondern gerade umgekehrt: Die Entschädigung hat sich nach dem Umfang der erforderlichen Sicherungsvorkehrungen zu richten. Es genügt deshalb, daß der Grundeigentümer zur Zeit des Baubeginns diejenige Entschädigung erhält, die erforderlich ist, um die zu diesem Zeitpunkt notwendig erscheinenden Sicherungen durchführen zu können. Erst im Zeitpunkt des Baubeginnes wird man die Ernstlichkeit seiner Bauabsicht mit Sicherheit anerkennen können. Vor diesem Augenblick könnte also der Bergwerkseigentümer sich vor einer Inanspruchnahme durch die Einrede schützen, daß die geltend gemachte Bauabsicht nicht ernstlich gemeint sei.

Jedoch auch wenn man dieser Argumentation nicht folgen und insbesondere die hier vertretene Auslegung des § 150 II ABG nicht gutheißen wollte, so würde man noch aus einem anderen Grunde zu dem gleichen Ergebnis gelangen. Die gegenteilige Meinung, welche dem Grundeigentümer den Baulandminderwert bereits vor Errichtung des Bauwerks mit Rücksicht auf den gesunkenen Verkehrswert zusprechen möchte, berücksichtigt nicht, daß nach den für den Umfang des zu leistenden Schadensersatzes maßgebenden §§ 249 ff. BGB. *der Ersatzberechtigte in allen Fällen, in denen eine Wiederherstellung möglich ist, grundsätzlich nur Naturalrestitution verlangen kann.*

Besteht der Schaden in der Minderung der Bebauungsfähigkeit, so ist eine Wiederherstellung möglich; also kann der Grundeigentümer auch lediglich die Wiederherstellung der Bebauungsfähigkeit verlangen. Wie eingangs des Abschnittes b) bereits dargelegt wurde, wird dies durch eine entsprechende Fundamentierung bzw. Sicherung erreicht. Wird in der Praxis vom Grundeigentümer anstelle dieser Wiederherstellung Ersatz für den Baulandminderwert gefordert, so handelt es sich *nicht um die Entschädigung des § 251 BGB, sondern um den Herstellungsersatz gemäß § 249 S. 2 BGB*, der nach einem objek-

tiv anzulegenden Maßstab[105] erforderlich ist, um die Herstellung, also die Fundamentierung zu finanzieren.[106] Die bestimmungsgemäße Verwendung des Herstellungsersatzes kann aber erst in dem Augenblick erfolgen, wenn tatsächlich gebaut wird; denn die bloße Fundamentierung eines Grundstückes ohne Errichtung eines entsprechenden Gebäudes wäre unsinnig. Infolgedessen ist der Anspruch auf den Ersatz für die Baulandeigenschaft erst in dem Augenblick begründet, in welchem die Bauabsicht verwirklicht wird.[107] Erst in diesem Augenblick besteht eine fühlbare Minderung des Gebrauchswertes, welche Ausgleichung erheischt.

Einen anderen Rechtsstandpunkt nimmt das Reichsgericht ein.[108] Es sieht die Verankerung und ihre Kosten lediglich als einen Maßstab für die Berechnung des gegenwärtig bestehenden Minderwertes an und gelangt folgerichtig, jedoch ohne nähere Begründung, zu dem Ergebnis, daß dieser Baulandminderwert sofort und ohne Rücksicht auf die Verwirklichung der Bauabsicht zu ersetzen sei. Auch in seiner Entscheidung in JfB 37 (1896), 216 beschränkt sich das Reichsgericht auf die Behauptung, daß jede Verminderung der Benutzungsfähigkeit und des durch diese bedingten objektiven Grundstückswertes einen Schaden darstelle, gleichviel, ob dem Eigentümer augenblicklich daraus ein wirtschaftlicher Nachteil erwachse; ohne jede Erörterung der aus dieser Behauptung notwendig zu ziehenden Schlußfolgerungen begnügt sich das Reichsgericht mit der deshalb unbefriedigenden Feststellung, daß im Falle einer Verminderung des Verkaufswertes die Differenz dem Eigentümer ersetzt werden müsse, gleichviel wie der Eigentümer das Grundstück zu benutzen und ob er es zu behalten oder zu veräußern gedenke (Vgl. die Ausführungen des Verfassers über den Verkehrswert in Abschnitt § 5 II 2.)

Allerdings vertritt das Reichsgericht an anderer Stelle[109] die Ansicht, daß konkrete Sicherungskosten nur dann ersetzt werden müssen, wenn sie wirklich aufgewandt worden sind. In dem dort entschiedenen Fall verlangte der Eigentümer eines minderwertigen Baugrundstückes nach Errichtung des Gebäudes den Betrag der Sicherungskosten, obwohl garnicht gesichert worden war; seine Klage wurde abgewiesen, weil unter diesen Umständen ein Ersatz der Sicherungskosten zu einer Bereicherung des Grundeigentümers führen würde. (Vgl. zu dieser Entscheidung die

---

105) s. RGZ 71, 215.
106) RGZ 98, 56 = JfB 61 (1920), 423.
107) So OLG Hamm, Entsch. vom 17. 12. 1934 (Aktz. 3 U 372/34); offenbar auch Holländer S. 149.
108) JfB 34 (1893), 515 ff.; 60 (1919), 129.
109) JfB 60 (1919), 106.

Ausführungen oben unter b). Diese Darlegungen stehen mit den Ausführungen des Reichsgerichts an anderer Stelle[110] in gewissem Widerspruch; denn wenn in diesen Entscheidungen davon ausgegangen wird, daß die Sicherungskosten nur ein Maßstab für die Berechnung des Minderwertes sind, so kann nicht auf der anderen Seite in einem Falle, wo zwar gebaut aber der Baugrund vorher nicht wiederhergestellt worden ist, der Minderwertsanspruch mit der Begründung abgelehnt werden, daß die Sicherungskosten nicht in natura geleistet worden seien.

Dieser Widerspruch in der Rechtsprechung des Reichsgerichts bestärkt die Auffassung, daß die oben vom Verfasser vertretene Rechtsmeinung den besten Ausgleich der verschiedenen Interessen herbeiführt. Danach ist der Minderwertsanspruch einerseits nicht schon dann begründet, wenn der Baugrund beeinträchtigt ist, sondern erst dann, wenn mit dem Bau begonnen wird; andererseits verliert der Grundeigentümer den in diesem Zeitpunkt fälligen Anspruch nicht dadurch, daß das Bauwerk errichtet wird, ohne daß vorher dieser Minderwertsanspruch geltend gemacht worden ist.

Von großer Bedeutung ist weiterhin die Frage, ob der Grundeigentümer auf seinem Grundstück ein beliebiges Gebäude errichten darf. Denn je nachdem, um was für ein Bauwerk es sich handelt, ist eine verschieden starke Fundamentierung erforderlich. Soll ein Hochhaus, ein Kino, ein Backofen oder ein empfindliches Industriegebäude erstellt werden, so müssen naturgemäß erheblich stärkere Fundamente gebaut werden als im Falle der Errichtung eines Wohnhauses oder gar eines Schuppens. Entsprechend erhöhen sich die Unkosten, für welche der Bergwerkseigentümer haftet. Als Grundlage für die Entscheidung dieser wichtigen Frage stehen zur Zeit noch keine positiven Bestimmungen zur Verfügung. Nach Verkündung des „Gesetzes über die Regelung des Landbedarfs der öffentlichen Hand" vom 29. 3. 1935 (RGBl I 468), nach den beiden Erlassen über die „Reichsstelle für Raumordnung" vom 26. 6. 1935 (RGBl. I, 793) und vom 18. 12. 1935 (RGBl. I, 1515) sowie den Inhalt der Ersten Verordnung zur Durchführung der Reichs- und Landesplanung vom 15. 2. 1936 (RGBl. I, 104) kann man jedoch damit rechnen, daß in Zukunft die Planungsbehörden die Bebauung von Bergbaugegenden sinnvoll gestalten und die Errichtung bestimmter Gebäudekategorien mit Rücksicht auf die Bergschädengefahr verbieten werden. Für das Wohnsiedlungswesen sind ähnliche Bestimmungen bereits erlassen, vgl. das Gesetz über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 22. 9. 1933 (RGBl. I, 659) das „Gesetz

110) ZfB 34 (1893), 515; 37 (1896), 216; 60 (1919), 129.

über einstweilige Maßnahmen zur Ordnung des deutschen Siedlungswesens" vom 3. 7. 1934 (RGBl. I, 568) und „Die Verordnung über die Regelung der Bebauung" vom 15. 2. 1936. (RGBl. I, S. 104). Bevor jedoch eine entsprechende Einrichtung auch für den Bergbau mit verbindlicher Wirkung durchgeführt ist, wird man dem Grundeigentümer mit Rücksicht auf einen benachbarten Bergwerksbetrieb für seine Baupläne keine Vorschriften machen können. Als einzige Grenze wäre ihm die Ortsüblichkeit seines Bauvorhabens vorzuschreiben, in deren Rahmen er sich zu halten hat.[111] Jedoch wird eine derartige Grenze kaum zu einer Einengung der Baupläne führen, da gerade in Bergbaugegenden Bauwerke aller Art errichtet zu werden pflegen.

Teilt man die im vorletzten Absatz vertretene Rechtsauffassung, nach welcher ein Geldersatz für Baulandminderwert stets erst dann begehrt werden kann, wenn die Bebauung des Grundstückes bevorsteht, so ergeben sich anders als im Falle des Verlustes der Bauplatzeigenschaft keine Schwierigkeiten bei einer Rechtsnachfolge im Grundbesitz. Veräußert der Grundeigentümer sein Grundstück, ohne es bebaut zu haben, und beabsichtigt nunmehr der Erwerber zu bauen, so steht ihm jetzt das Recht zu, den Bergwerkseigentümer auf Wiederherstellung bzw. Geldersatz in Anspruch zu nehmen. Steht man auf dem Standpunkt, daß der Ersatzanspruch bereits in dem Zeitpunkt entstanden ist, in welchem die bergbaulichen Einwirkungen offenbar wurden, so würde es noch einer besonderen Abtretung des Ersatzanspruches vom Veräußerer an den Erwerber bedürfen. Auch aus diesem Grunde verdient die hier vertretene Ansicht, nach welcher der Ersatzanspruch erst im Augenblick der Errichtung des Bauwerkes geltend gemacht werden kann, als die wirtschaftlichere den Vorzug; in diesem Falle ist eben eine derartige besondere Abtretung entbehrlich. Der weitere Vorteil der zweiten Rechtsansicht liegt darin, daß sich auch erst im Zeitpunkt des Baubeginnes der genaue Schadensbetrag errechnen läßt, weil erst jetzt Klarheit über die Art des zu errichtenden Bauwerkes besteht. Wurde das Grundstück nach Auftreten der bergbaulichen Einwirkungen noch vom Veräußerer unter Vornahme von Sicherungen bebaut, so kann der Erwerber, zu dessen Besitzzeit Gebäudeschäden entstehen, deren Wiederherstellung bzw. Geldersatz hierfür verlangen. Hat der Veräußerer bei seinem Bau jedoch die Vornahme von Sicherungen versäumt, obwohl ihm vom Bergwerkseigentümer Geldersatz geleistet war, so muß der Erwerber diese Unterlassung, welche bereits Wiederherstellungsansprüche des Veräußerers gegen den Bergwerkseigen-

111) So auch das Reichsgericht in ZfB 60 (1919), 129.

tümer nach § 150 I ABG ausschloß, gegen sich gelten lassen[112]; er bleibt auf Gewährleistungsansprüche gegen den Veräußerer angewiesen. Hatte dagegen der Bergwerkseigentümer weder selbst die Fundamente und Sicherungen geliefert noch dem Veräußerer Geldersatz hierfür geleistet, so ist er zwar immer noch nicht zur Ersatzleistung für die Gebäudeschäden verpflichtet, da insoweit nach wie vor § 150 I ABG entgegensteht. Wohl aber haftet er noch für den Betrag der Fundamentierungskosten, die für jenes Bauwerk bei ordnungsmäßiger Errichtung hätten aufgewandt werden müssen, da er in deren Höhe auch ersatzpflichtig gewesen wäre, wenn sich die weitergehenden Ansprüche nicht durch jenes Verschulden des Veräußerers gemindert hätten.

Anders wenn der Erwerber in Unkenntnis des Bergschadens gebaut hat; dann steht seinem Anspruch auf Ersatz der Gebäudeschäden nicht § 150 I ABG entgegen. Daher kann er ihn ungehindert geltend machen. Obwohl in diesem Falle nach Errichtung des Gebäudes die Wiederherstellung des Baugrundes unmöglich geworden ist, kann der Erwerber nicht außer dem Ersatz für die Gebäudeschäden eine Entschädigung für den Minderwert des Grund und Bodens verlangen. Das würde eine unzulässige Doppelleistung bedeuten, da der Minderwert am Grund und Boden während der Bebauung gerade in den erhöhten Gebäudeschäden seinen Ausdruck findet.

Zu 1. a) und b).

In dem vorliegenden Abschnitt wurden die Ersatzansprüche eines Baulandeigentümers erörtert, welchem die bergbaulichen Einwirkungen bekannt sind. Soweit diese nicht offen zu Tage liegen, wird der Grundeigentümer eine genaue Kenntnis lediglich durch eine entsprechende Mitteilung des Bergwerkseigentümers erlangen.[113] Dieser wird in seinem eigenen Interesse für eine wahrheitsgetreue Unterrichtung des Grundeigentümers über den derzeitigen Umfang des Abbaus Sorge tragen. Würde er vor bergbaulichen Einwirkungen warnen, obwohl diese nicht oder nicht in dem behaupteten Maße vorliegen, so müßte er entsprechend bei jedem Bauvorhaben Aufwendungen für Fundamentierungen zu machen haben, die er bei richtiger Information hätte sparen können. Würde er andererseits eine in Wahrheit begründete Warnung unterlassen, so müßte er später umso höhere Gebäudeschäden ersetzen, da in solchen Fällen der Grundeigentümer schuldlos ohne Sicherungen gebaut hätte.

Wie sich aus dem Wortlaut des § 150 I ABG ergibt, will das Gesetz

---

112) vgl. Anm. 81, S. 48.
113) s. Müller-Erzbach S. 362.

die gleiche Behandlung, die die Ansprüche des Grundeigentümers bei dessen Kenntnis von bergbaulichen Einwirkungen erfahren, auch den Fällen angedeihen lassen, in welchen dem Grundeigentümer die den Bauwerken durch den Bergbau drohende Gefahr bei Anwendung gewöhnlicher Aufmerksamkeit nicht unbekannt bleiben konnte. Die Rechtsprechung[114] hat diesen Begriff so ausgelegt, daß der positiven Kenntnis die *grobfahrlässige Unkenntnis* gleichzusetzen sei. Eine solche wird niemals schon dann vorliegen, wenn der Grundeigentümer in unmittelbarer Nähe des Schachtes baut; sie wird aber stets dann gegeben sein, wenn der Grundeigentümer baut, obwohl die benachbarten Gebäude sämtlich unter sichtbaren Schäden zu leiden haben, für welche der Bergwerkseigentümer ersatzpflichtig ist. Sie wird weiter immer dann angenommen werden müssen, wenn der Grundbesitzer begründete Warnungen des Bergwerkseigentümers unbeachtet läßt. Dagegen wird er undeutliche Mitteilungen, öffentliche Bekanntmachungen etc. unberücksichtigt lassen können, ohne sich dem Vorwurf der verschuldeten Unkenntnis im Sinne des § 150 ABG auszusetzen.[115] Im übrigen ist es eine nur von Fall zu Fall zu entscheidende konkrete Frage, welche Tatsachen dem Grundbesitzer, um dem aus § 150 ABG entnommenen Einwand des eigenen Verschuldens zu begegnen, die Pflicht auferlegen, über den Einfluß des Bergbaus auf die Bebaubarkeit des Grundstückes Erkundigungen einzuziehen und Nachforschungen anzustellen.[116]

2. Die bergbaulichen Einwirkungen sind dem Grundeigentümer, ohne daß ihm grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, unbekannt.

a) Sie haben den Verlust der Bauplatzeigenschaft zur Folge.

Durch das subjektive Moment der Kenntnis bzw. Unkenntnis vom Eintritt des Schadens kann zwar nie dessen Umfang, wohl aber die Verwirklichung des Ersatzanspruches beeinflußt werden. In dem Augenblick, in welchem der Betrieb des Bergbaues schädigend auf das Grundstück einwirkt und den Verlust der Bauplatzeigenschaft bewirkt, ist der Schaden des Grundeigentümers entstanden. Bereits jetzt könnte der Grundeigentümer den „großen Minderwert" verlangen. Daß ihm dieser Anspruch zusteht, erfährt er jedoch erst dann, wenn er von dem Eintritt des Bergschadens Kenntnis erlangt. Da von diesem Zeitpunkt an praktisch erst die Inanspruchnahme des Bergwerkseigentümers erfolgen kann, so läuft

114) s. RGZ 11, 334 ff.; ZfB 65 (1924), 484 ff.; Müller-Erzbach S. 363; Wickum S. 54; Müggenburg S. 35; — anders Westhoff S. 348; Daubenspeck S. 47; Ewers S. 54.
115) s. ZfB. 36 (1895), 338.
116) s. ZfB. 36 (1895), 344.

die dreijährige Verjährungsfrist des Bergschadensersatzanspruches nach § 151 ABG auch erst vom Augenblick der Kenntniserlangung an.

Ist das Grundstück bis zu dem Zeitpunkt, in welchem der Grundeigentümer Kenntnis vom Eintritt des Bergschadens erhielt, unbebaut geblieben, so beurteilen sich die Ersatzansprüche vom Datum der Kenntniserlangung an genau wie im Falle 1 a).

Anders, wenn der Grundeigentümer in Unkenntnis der zu seiner Besitzzeit hervorgetretenen bergbaulichen Einwirkungen auf seinem Grundstück ein Gebäude errichtet. Hätte er in Kenntnis der verlorenen Bauplatzeigenschaft gebaut, so würde er nach den Ausführungen zu 1 a zwar immer noch den Ersatz des „großen Minderwertes", nicht aber der später auftretenden Gebäudeschäden verlangen können. Wollte man ihm jetzt, wo dem Ersatzanspruch für die Gebäudeschäden die Vorschrift des § 150 I ABG nicht im Wege stehen würde, sowohl den „großen Minderwert" als auch den Ersatz für die Gebäudeschäden zubilligen, so würde insoweit eine Doppelbezahlung eintreten, als die Gebäudeschäden — wie bereits mehrfach hervorgehoben — nichts anderes als eine andere Erscheinungsform des „großen Minderwertes" sind. Deshalb ist nur einer der beiden Ansprüche gerechtfertigt. Am besten wird man der Sachlage entsprechen, wenn man den Ersatz für diejenige Erscheinungsform gewährt, in welcher der vorhandene Minderwert sich für den Grundeigentümer erstmalig offenbart. Spricht man ihm also den Ersatz für die Gebäudeschäden zu, so ist die Behandlung seiner Ansprüche die gleiche wie im Falle des § 6 I, 1, der tatsächlich fast gleichgelagert ist. Denn in beiden Fällen ist ein Gebäude ohne Vornahme von Sicherungsmaßregeln errichtet worden, sodaß in beiden Fällen auch der Bergbau gleich stark einwirken wird. Die Ueberlegung, daß der Grundeigentümer, der in Kenntnis der verlorenen Bauplatzeigenschaft baut und den „großen Minderwert" begehren kann, u. U. besser gestellt sein kann, als derjenige, der in Unkenntnis des Bergschadens baut und nur den Ersatz für Gebäudeschäden bekommt, könnte höchstens dazu führen, im letzteren Falle dem Grundeigentümer ein W a h l r e c h t zuzubilligen; wählt er statt der Gebäudewiederherstellung den Ersatz des „großen Minderwertes", so sollte er jedoch nicht übersehen, daß er dann zwar im Anfang einen größeren Betrag erhält, daß aber die Ersatzleistung für die Gebäudeschäden auf die Dauer im Gesamtbetrag den „großen Minderwert" übersteigen dürfte, zumal die Schäden eines auf einem Grundstück mit verlorener Bauplatzeigenschaft errichteten Gebäudes erheblichen Umfang einnehmen werden.

Die Fälle der Rechtsnachfolge bieten keine Schwierigkeiten. Sind die Bergschäden dem Grundeigentümer, zu dessen Besitzzeit sie aufgetreten sind,

unbekannt geblieben, so tritt der Rechtsnachfolger in die gleiche Rechtsstellung ein. Diese ändert sich erst dann, wenn ihm die Bergschäden bekannt werden und er trotzdem baut. In diesem Falle könnte er nicht den Ersatz für die Gebäudeschäden verlangen, da insoweit § 150 I ABG entgegenstehen würde. Er bleibt also auf den „großen Minderwert“ angewiesen. Freilich muß er sich, da der Schaden am Grund und Boden objektiv bereits zur Besitzzeit des Veräußerers entstanden war und auch von diesem hätte geltend gemacht werden können, dessen Rechte gegenüber dem Bergwerkseigentümer erst noch besonders abtreten lassen. Es braucht nicht besonders hervorgehoben zu werden, daß die dreijährige Verjährungsfrist des § 151 ABG erst von dem Augenblick an zu laufen beginnt, in dem ein Grundeigentümer von dem möglicherweise längst vorher eingetretenen Bergschaden Kenntnis erlangt hat.

b) Die Bauplatzeigenschaft ist nicht verloren, sondern nur gemindert.

Die Ausführungen zu a) gelten in entsprechendem Maße auch für den Fall, daß die Baulandeigenschaft nicht ganz verloren, sondern nur gemindert war. War das Grundstück bis zur Erlangung der Kenntnis vom Eintritt des Bergschadens nicht bebaut, so hat der Grundeigentümer von diesem Zeitpunkt an die gleichen Ansprüche wie im Falle 1. b). Hatte er aber in Unkenntnis der Bergschäden gebaut, so kann er beim Auftreten von Gebäudeschäden deren Wiederherstellung verlangen. Er ist hier genau so gestellt wie im Falle des § 6 I 1. Es würde wie in § 7 I, 2 a eine unzulässige Doppelzahlung bedeuten, wollte man ihm darüber hinaus noch eine Entschädigung dafür zubilligen, daß nunmehr nach Errichtung des Gebäudes die Wiederherstellung des Baugrundes durch angemessene Fundamentierung und Gebäudeverankerung unmöglich geworden sei. Denn dieser Minderwert des Baugrundes äußert sich jetzt ausschließlich in den in erhöhtem Maß auftretenden Gebäudeschäden, für welche bereits Wiederherstellung geleistet wird.

Veräußert der Grundeigentümer sein trotz der Bergschäden bebautes oder unbebautes Grundstück, bevor ihm die bergbaulichen Einwirkungen bekannt geworden sind, so tritt der Erwerber in seine Rechtsstellung gegenüber dem Bergwerkseigentümer ein. Eine Aenderung würde in dem Falle eintreten, daß der Erwerber das bisher unbebaute Grundstück nach erlangter Kenntnis bebaut; dann wäre er gestellt wie der Grundeigentümer im Abschnitt 1. b).

Anders als im Falle 2. a) bedarf es für die Geltendmachung der Ansprüche des bauenden Erwerbers keiner besonderen Abtretung seitens des

Veräußerers. Wie bereits im Abschnitt 1. b) ausgeführt wurde, ist bei nur verminderter Baulandeigenschaft der Ersatzanspruch, auch wenn die bergbaulichen Einwirkungen früher eingetreten sind, erst in dem Augenblick der Bebauung als entstanden anzusehen. Frühestens in diesem Zeitpunkt kann daher auch die dreijährige Verjährungsfrist des § 151 ABG einsetzen.

II. Die bergbaulichen Einwirkungen stehen erst bevor.

Während unter I die Haftung des Bergwerkseigentümers durch den Eintritt schädigender Einwirkungen seines Betriebes begründet wurde, soll nunmehr die Frage entschieden werden, ob bereits beim Vorliegen einer drohenden Gefahr bergbaulicher Einwirkungen Ersatzansprüche des Baulandeigentümers gegeben sind.

Soweit es sich um landwirtschaftliche und bebaute Grundstücke handelte, wurde ein Ersatzanspruch des Grundbesitzers gegen den Bergwerkseigentümer grundsätzlich verneint, wenn als Bergschaden lediglich die Gefahr des zukünftigen Eintrittes schädigender Einwirkungen in Betracht kam.[117] Es wurde zwar darauf hingewiesen, daß im geschäftlichen Verkehr derartige Grundstücke geringer bewertet zu werden pflegen als solche, die außerhalb des Bergbaubereiches liegen[118]; jedoch wurde der Nachweis geführt, daß diese Minderbewertung auf einer unvollkommenen Verkehrsanschauung beruht, die deshalb nicht als Maßstab für einen Schadensersatzanspruch herangezogen werden darf.[119] In einem einzigen Sonderfall wurde jedoch auch bei nur drohender Gefahr eine Minderung des Gebrauchswertes anerkannt, nämlich in dem Fall, in welchem infolge drohender Bergbaugefahr die Anbaufähigkeit einer Giebelmauer verlorengegangen war.[120] Dieser Sonderfall wurde in dem Abschnitt: „§ 6, bebauter Grundbesitz" erörtert mit Rücksicht darauf, daß es sich um die Beeinträchtigung der Ausnutzbarkeit eines Gebäudeteiles handelte. Mit dem gleichen Recht hätte man jenen Fall aber auch unter dem Abschnitt „. . . . Bauland" bringen können; denn der Verlust der Anbaufähigkeit der Giebelmauer beruhte weniger auf einem Mangel in dem vorhandenen Gebäude als auf der Gefahr, daß im Laufe der Zeit eine Abwanderung der beiden Gebäudegrundstücke durch den Bergbau verursacht werden kann.

Bei näherer Ueberlegung gelangt man zu der Ansicht, daß bei Bauland bereits die drohende Gefahr bergbaulicher Einwirkungen ganz allgemein eine Minderung des Gebrauchswertes hervorruft. Der Gebrauch

117) § 5 II, insbes. S. 24 ff.
118) vgl. S. 18.
119) vgl. S. 18 ff.
120) § 6 II 1, S. 42, § 6 II.

einer Baulandparzelle besteht in der bestimmungsgemäßen Bebauung. Diese Gebrauchsfähigkeit wird vermindert oder gar entzogen, wenn bergbauliche Einwirkungen zu Tage treten (I); als Rechtsfolge dieser auf tatsächlichem Gebiet liegenden Wertminderung entstehen für den Grundeigentümer die im Abschnitt I erörterten Ersatzansprüche. Jedoch bereits das Bevorstehen schädigender Einwirkungen ist für die Rechtsstellung des Grundeigentümers von Bedeutung. § 150 I ABG bestimmt ausdrücklich:

> „Der Bergwerksbesitzer ist nicht zum Ersatze des Schadens verpflichtet, welcher an Gebäuden oder anderen Anlagen durch den Betrieb des Bergwerks entsteht, wenn solche Anlagen zu einer Zeit errichtet worden sind, wo die denselben durch den Bergbau drohende Gefahr dem Grundbesitzer bei Anwendung gewöhnlicher Aufmerksamkeit nicht unbekannt bleiben konnte."

Hiernach kann der Grundeigentümer, der auf seinem Baugrundstück baut, später keinen Ersatz für die auf den Betrieb des Bergwerks zurückzuführenden Gebäudeschäden verlangen, wenn ihm zur Zeit des Bauens das Bevorstehen bergbaulicher Einwirkungen bekannt war. Er ist also gezwungen, schon vor dem eigentlichen Eintritt derselben Vorbeugungsmaßnahmen zu treffen, die ihn vor dem Verlust jener Ansprüche schützen. Praktisch ist also sein Grundstück für ihn nur dann bebaubar, wenn er geeignete Vorkehrungen zur Sicherung seines Bauwerkes trifft. Folglich ist für ihn der Baulandminderwert bereits entstanden, wenn nur die Gefahr bergbaulicher Einwirkungen begründet ist.[121]

Wie bereits auf S. 22 erwähnt wurde, liegt nach der Rechtsprechung des Reichsgerichtes[122] eine solche Gefahr dann vor, wenn nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge mit dem Eintritt von Schädigungen zu rechnen ist. Es ist insbesondere nicht erforderlich, daß ein bestimmter Abbau betrieben wird, in dessen Einwirkungsbereich das Grundstück liegt, oder daß ein solcher Abbau noch einwirken kann. Als Ursache des Schadens gilt der Betrieb des Bergwerks im Ganzen.[123] Es genügt, wenn in absehbarer Zeit eine Erweiterung des Bergbaus in Richtung auf das Baugelände als naturgemäße Fortsetzung des früheren Bergbaus zu erwarten ist.[124] Die „Gefahr bergbaulicher Einwirkungen" besteht also schon dann, wenn nach den zur Durchführung gelangenden Abbauplänen mit Wahrscheinlichkeit vorauszusehen ist, daß sich die schädigenden Einwirkungen des künftigen Bergbaus auf das Baugelände erstrecken werden.

---

121) So auch Reichsgericht RGZ 30, 20 ff. = ZfB 34 (1893), 508 ff.; ZfB 69 (1928), 365; Arndt § 150, 2.
122) ZfB 73 (1932), 525.
123) RG in HRR 36, Nr. 681.
124) ZfB 69 (1928), 365.

Ueberträgt man die Erkenntnis, daß bereits in diesem Zeitpunkt für den Baulandeigentümer ein Minderwert entstanden ist, auf die Ausführungen zu I, so ergibt sich, daß überall, wo dort von dem Eintritt bergbaulicher Einwirkungen gesprochen wird, an die gleiche Stelle der Begriff: „Drohende Gefahr bergbaulicher Einwirkungen" zu treten hat, wenn nämlich die Bergschäden nicht plötzlich und unvorhergesehen auftreten, sondern ihr Eintritt bereits vorher vorauszusehen war. Eine genaue Erörterung der einzelnen Ersatzansprüche bei „drohender Gefahr" ist daher mit Rücksicht auf die eingehenden Ausführungen im vorigen Abschnitt I nicht erforderlich. Es genügt an dieser Stelle die kurze Zusammenfassung der dort gewonnenen Ergebnisse unter Zugrundelegung der neuen Ursache für den dem Grundeigentümer gebührenden Ersatzanspruch.

Zuvor ist jedoch auf folgendes hinzuweisen: Es mag zwar vorausgesehen werden können, daß Bergschäden eintreten; welchen Umfang diese einnehmen werden, kann man jedoch nicht vorher berechnen. Man mag deshalb zwar feststellen, daß eine Minderung der Baulandeigenschaft besteht; keinesfalls läßt es sich aber mit Sicherheit voraussagen, daß die befürchteten Bergschäden den gänzlichen Verlust der Bauplatzqualität bewirken. Aus diesem Grunde kann dem Grundeigentümer nicht bei bloß drohender Gefahr bereits der „große Minderwert" zugesprochen werden. Er bleibt vielmehr auf die Ansprüche beschränkt, welche in den Abschnitten I 1. b) und I 2. b) erörtert worden sind.

Jenachdem, ob der Grundeigentümer die Gefahr bergbaulicher Einwirkungen kennt oder nicht, gestalten sich seine einzelnen Ersatzansprüche.

1. Bei Kenntnis der Gefahr.

Baut er, so hat er Anspruch auf Leistung von Sicherungsmaßnahmen, die einer Verwirklichung der Gefahr in Gestalt von Gebäudeschäden als Folge späterer bergbaulicher Einwirkungen vorbeugen. Anstatt dessen kann er auch den für solche Sicherungsmaßnahmen erforderlichen Geldersatz verlangen. Dieser Anspruch bleibt ihm auch erhalten, wenn er die Sicherungsmaßnahmen nicht getroffen hat. Hat er gesichert, so hat er später auch noch Anspruch auf den Ersatz der möglicherweise eintretenden Gebäudeschäden. Hat er trotz Kenntnis der Gefahr eine Sicherung unterlassen, so steht ihm der Anspruch auf Ersatz der Gebäudeschäden gemäß § 150 I ABG nicht zu. Veräußert er das unbebaute Grundstück, ohne daß eine Inanspruchnahme des Bergwerkseigentümers erfolgt ist, so kann der Rechtsnachfolger Wiederherstellung fordern, wenn er baut. Baut er in Kenntnis der Gefahr, so gestalten sich seine Rechte wie in der Hand des Veräußerers. Baut er in Unkenntnis der Gefahr, so hat er Anspruch auf den Ersatz

der später eintretenden Gebäudeschäden. War das Grundstück bereits vor der Veräußerung bebaut, so kann der Erwerber den Ersatz der Gebäudeschäden verlangen, sofern nicht der Veräußerer trotz Kenntnis die Vornahme von Sicherungen unterlassen hatte. Im letzteren Fall kann er eine Entschädigung in Höhe der aufzuwendenden Sicherungskosten fordern, sofern eine Inanspruchnahme des Bergwerkseigentümers nicht erfolgt war.

2. Bei nichtgrobfahrlässiger Unkenntnis der Gefahr.

Baut der Grundeigentümer, so kann er den Ersatz für alle Gebäudeschäden verlangen. Veräußert er das Grundstück unbebaut, so ist der Erwerber nach Kenntniserlangung genau so gestellt wie der Veräußerer im Falle a). Baut er ohne Kenntnis, so kann er wie der Veräußerer Ersatz für die Gebäudeschäden fordern. Baut er in Kenntnis mit Sicherungsmaßnahmen, so kann er außer dem etwa noch nicht geleisteten Herstellungsersatz für den Baugrund auch noch Ersatz für die Gebäudeschäden fordern.[125] Baut er in Kenntnis ohne Sicherungsvorkehrungen, so ist er auf eine deren Wert entsprechende Entschädigung angewiesen, ohne daß er später Ersatz für die Gebäudeschäden bekommt.

In allen Fällen kann der Schadensersatzanspruch erst im Augenblick der Errichtung des Bauwerkes geltend gemacht werden, wenn also die Gefahr bergbaulicher Einwirkungen wirklich auch praktisch eine Minderung des Gebrauchswertes verursacht. Würde der Ersatzanspruch des Grundeigentümers im Gegensatz zu der hier vertretenen Rechtsmeinung bereits in dem Augenblick begründet sein, in welchem durch das Vorliegen der bloßen bergbaulichen Gefahr die Verminderung des Verkehrswertes eingetreten wäre, so könnte der Bergwerkseigentümer in den meisten Fällen selbst dann, wenn die Minderung der Baulandeigenschaft infolge wirklich eingetretener schädlicher Einwirkungen auf den Baugrund offensichtlich sein würde, jede Zahlung mit dem Hinweis darauf ablehnen, daß der jetzige Grundeigentümer nicht aktiv legitimiert sei; denn wohl nie treten die bergbaulichen Einwirkungen plötzlich von heute auf morgen auf. Stets wird ihnen die Zeit der geschilderten „drohenden Gefahr" vorausgehen, welche erfahrungsgemäß oft jahrzehntelang zurückreicht. Nur in seltenen Fällen wird aber der Eigentümer, dem das Grundstück zur Zeit des ersten Auftretens der „drohenden Gefahr" gehörte, mit demjenigen identisch sein, der es jetzt zur Zeit des Eintritts der handgreiflichen Bergschäden besitzt. Da aber nach der herrschenden und auch richtigen Recht-

125) s. RGZ 93, 262.

sprechung[126] stets nur derjenige zur Geltendmachung des Schadensersatzes berechtigt ist, zu dessen Besitzzeit der Schaden entstanden ist, und da weiterhin die gegenwärtig aufgetretene, fühlbare Grundstücksbeschädigung mit dem bereits durch die „Gefahr" verursachten Schaden — der nur eine andere, frühere Erscheinungsform der gleichen Wertminderung darstellt — identisch ist, so würde nur der damalige Eigentümer des Grundstückes den Schadensersatzanspruch besitzen. Der jetzige Grundeigentümer könnte ihn also nicht geltend machen. In der Tat hat das Reichsgericht in seiner grundlegenden Entscheidung vom 21. 12. 1892[127] diese Rechtsansicht vertreten; trotz ihres unbilligen Ergebnisses und der lebhaften Angriffe in der Literatur[128] findet sich bisher kein Urteil, in welchem der höchste Gerichtshof diesen Standpunkt aufgegeben hat. Das gegen diese Rechtsprechung ins Feld geführte Bedenken läßt sich auch nicht durch den Einwand ausräumen, daß sich der jetzige Grundeigentümer das Recht zur Geltendmachung des Ersatzanspruches noch durch eine Abtretung seitens des Berechtigten verschaffen könne. Abgesehen davon, daß der frühere Grundeigentümer, sofern er überhaupt noch zu ermitteln ist, zu einer solchen Abtretung nicht gezwungen werden kann, würde diese für den jetzigen Grundeigentümer wertlos sein, da der Anspruch in der Zwischenzeit längst verjährt sein dürfte; denn es gilt die kurze, dreijährige Verjährungsfrist des § 151 ABG, welche bereits in dem Augenblick beginnt, in welchem der Berechtigte von dem Eintritt des Schadens, hier also der bergbaulichen Gefahr, Kenntnis erlangt.

Die Wahrscheinlichkeit einer Verjährung ist besonders groß, weil die „Gefahr", von der die Kenntnis erlangt sein muß, nicht etwa gleichbedeutend mit einem bestimmten Abbau ist, in dessen Einwirkungsbereich das Grundstück liegt[129]; nach den bereits früher zitierten Urteilen des Reichsgerichtes[130] ist sie schon begründet, wenn nach den vorhandenen Abbau-

126) vgl. die auf S. 7, Anm. 12 angef. Zitate.
127) s. RGZ 30, 250 ff. = ZfB 34 (1893), 508 ff.
128) s. u. a. Ulfig in ZfB 45 (1904), 68 ff.
129) Das wird in einem noch unveröffentlichten Urteil des LG Aachen (Aktenzeichen I O 29/37) übersehen, in welchem die Verjährungseinrede der beklagten Bergwerksgesellschaft für unbegründet erklärt wurde: Obwohl auch vom Grundeigentümer nach den erkennbaren Ausrichtungsarbeiten bereits im Jahre 1910 vorauszusehen war, daß der Bergbau seine Richtung auf das gegenwärtig in Abbau begriffene Flöz nehmen würde, und obwohl deshalb die Verjährungsfrist bereits damals in Lauf gesetzt wurde (so auch das RG, vgl. Anm. 130), verlegte das Landgericht den Beginn der für den Ersatzanspruch geltenden Verjährungsfrist auf den Zeitpunkt, in welchem der Grundeigentümer von dem jetzt betriebenen Abbau Kenntnis erlangt habe, weil dieser die Gefahr bergbaulicher Einwirkungen verursache, während der Abbau, der die Gefahr im Jahre 1910 hervorgerufen habe, längst abgeklungen sei. — Das Urteil ist durch eine gleichfalls noch unveröffentlichte Entscheidung des Oberlandesgerichtes in Köln vom 15. 7. 1937 (6 U 73/37) aufgehoben worden.
130) RG in ZfB 73 (1932), 525; 69 (1928), 365.

plänen die Ausrichtung des künftigen Bergbaus auf das Baugelände Einwirkungen befürchten läßt. Es liegt auf der Hand, daß diese schädigende allgemeine Ausrichtung des Bergwerksbetriebes den Anwohnern leichter bekannt wird als die Verursachung eines Minderwertes durch die Einwirkung eines ganz bestimmten Abbaus.

Der Bergwerkseigentümer kann sich auf den Mangel der Aktivlegitimation und die Einrede der Verjährung in der geschilderten Weise nicht berufen, wenn man dem Grundeigentümer das Recht zur Geltendmachung seines Ersatzanspruches erst in dem Zeitpunkt einräumt, in welchem er mit der Verwirklichung seines Bauvorhabens beginnt. Folgt man diesem, am Ende des Abschnittes I 1 b auch für den dort erörterten Fall eingehend begründeten Rechtsstandpunkt[131], so beginnt frühestens mit der Bauerrichtung auch erst die Verjährung. Ihr Ablauf setzt jedoch erst später ein mit dem Augenblick, in welchem der derzeitige Grundeigentümer Kenntnis von der Bergbaugefahr erlangt hat, wenn nämlich diese Kenntnis erst nach dem Bauen erlangt wird. Einer Abtretung des Ersatzanspruches bedarf es nur in dem Falle, in welchem der Erwerber eines bebauten Grundstückes den Ersatz für die bisher noch nicht geleisteten Sicherungskosten und für die noch vor der Veräußerung entstandenen Gebäudeschäden — soweit der Veräußerer hierfür noch Wiederherstellung fordern konnte — verlangt; denn dies ist der einzige Fall, in welchem Ersatz für einen noch auszugleichenden Schaden verlangt werden kann, der bereits zur Besitzzeit des Voreigentümers entstanden ist und geltend gemacht werden konnte.

§ 8. Vorteilsausgleichung.

I. Ihre Möglichkeit.

Es besteht ein allgemeiner Rechtsgrundsatz, daß derjenige, der einen Schadensersatzanspruch geltend machen kann, sich auf diesen andererseits auch die Vorteile anrechnen lassen muß, die ihm das schädigende Ereignis gebracht hat. Dieser Grundsatz der V o r t e i l s a u s g l e i c h u n g oder „compensatio lucri cum damno“ ist auch auf den Bergschadensersatzanspruch anwendbar.[132] Haben also die bergbaulichen Einwirkungen neben dem Grundstücksschaden auch einen Vermögensvorteil verursacht, so muß sich der Grundeigentümer um diesen seinen Ersatzanspruch mindern lassen. Die alleinige Voraussetzung für diese Ausgleichpflicht ist die Einheit des schädigenden und gewinnbringenden Ereignisses. Der Schulfall ist der, daß ein versumpftes Grundstück zunächst durch auf bergbauliche Einwirkungen zurückführende Wasserentziehung trockengelegt und landwirtschaft-

131) Die Ausführungen auf S. 57 ff. gelten hier entsprechend.
132) s. Daubenspeck 19; Ewers 43; Wickum 45.

lich nutzbar gemacht wird, später aber infolge der weiteren Einflüsse des Bergbaus wieder versumpft und so seine landwirtschaftliche Nutzbarkeit wieder verliert. Würde der Grundeigentümer wegen dieses Verlustes den Bergwerkseigentümer in Anspruch nehmen, so würde ihm dieser mit Recht entgegenhalten können, daß der verlorengegangene Vorteil erst durch den Bergwerksbetrieb hervorgerufen wurde. Hier hat der unterirdische Abbau sowohl den Schaden wie den Vorteil verursacht.

Die Vorteilsausgleichung ist von größter Bedeutung für die Frage des Baulandminderwertes, wenn nämlich erst durch die Errichtung einer Zeche ein bisher ungenutztes oder landwirtschaftlich genutztes Gelände zu Bauland geworden ist. Läßt man die compensatio lucri cum damno auch hier zu, so würde der Bergwerkseigentümer allen Ersatzansprüchen des Grundeigentümers wegen der an seinem Grundstück aufgetretenen Bergschäden entgegenhalten können, daß ohne seinen Bergwerksbetrieb überhaupt keine Baulandeigenschaft begründet worden wäre.

Das Reichsgericht[133] hat diese Möglichkeit verneint und seine Entscheidung damit begründet, daß es hier an der für die Vorteilsausgleichung notwendigen Voraussetzung der Einheit des schädigenden und gewinnbringenden Ereignisses fehle.[134] Während der Grundstücksschaden durch den unterirdischen Abbau, also eine einzelne Betriebshandlung verursacht werde, beruhe der Vorteil, welchen der Grundeigentümer erlangt habe, auf der Errichtung des Bergwerkes. Es würde eine Unbilligkeit bedeuten, wenn man diesen Vorteil der allgemeinen Grundwertsteigerung den vom Bergbau betroffenen Grundeigentümern verkürzen würde, während er den übrigen unverkürzt erhalten bliebe.

Der Ansicht des Reichsgerichtes kann nicht beigestimmt werden. Zunächst steht sie nicht im Einklang mit dem an anderer Stelle vertretenen Rechtsstandpunkt[135], daß bereits die Gefahr bergbaulicher Einwirkungen Einwirkungen einen gegenwärtigen Schaden begründe, der auch bereits die Geltendmachung eines Ersatzanspruches rechtfertige; der Widerspruch hierzu wird durch die weite Auslegung des Begriffs dieser „drohenden Gefahr" noch verstärkt[136], zumal das Reichsgericht in einer seiner neuesten Entscheidungen[137] als Ursache des durch die bergbauliche Gefahr bewirkten Minderwertes wörtlich „den Betrieb des Bergwerks im Ganzen" feststellt. Wenn man im übrigen einerseits die Bejahung der Vorteilsaus-

133) s. RGZ 146, 275 ff. = ZfB 76 (1935), 110; gebilligt von Wickum S. 48.
134) So auch Ewers S. 44.
135) s. RGZ 30, 250 ff. = ZfB 34 (1893), 508 ff.
136) ZfB 73 (1932), 525; ZfB 69 (1928), 365.
137) s. RG in HRR 1936, Nr. 681.

gleichung mit Rücksicht darauf für unbillig hält, daß ein Teil der Grundeigentümer nur den Vorteil ohne Schmälerung durch Bergschäden genießt, so ist es vom Standpunkt des Bergwerkseigentümers genau so unbillig, daß er bei Verneinung der Vorteilsausgleichung für den Verlust von solchen Vorteilen aufkommen soll, die er selbst erst geschaffen hat. Aber wenn man einmal dem Gedankengang des Reichsgerichts folgt und entscheidet, daß die Vorteilsausgleichung wegen der durch sie bewirkten Ungleichheit in der Vermögensstellung der Grundeigentümer zu verneinen sei, so würde man folgerichtig zu ihrer Bejahung gelangen, wenn sie diese ungleiche Vermögensstellung nicht im Gefolge hätte. Das aber ist in Wahrheit der Fall; denn nicht allein diejenigen Grundeigentümer sind durch die bergbaulichen Einwirkungen geschädigt, welche im Augenblick bereits von ihnen getroffen werden; vielmehr sind alle im Bereich des Bergwerks außerhalb der jeweiligen Sicherheitspfeiler liegenden Grundstücke dem Risiko ausgesetzt, daß sie einmal — je nachdem, welche Richtung der Abbau nimmt — unter Bergschäden zu leiden haben. Man kann also nicht davon sprechen, daß bei Zulassung der Vorteilsausgleichung einem Teil der Grundeigentümer die durch den Bergwerksbetrieb hervorgerufenen Vorteile gänzlich unverkürzt erhalten blieben.

Auch der andere Hauptgrund des Reichsgerichtes ist nicht geeignet, die Verneinung der Vorteilsausgleichung zu rechtfertigen. Es ist zwar richtig, daß die Steigerung des Grundstückswertes nicht allein auf der einzelnen Abbauhandlung beruht, welche den Bergschaden verursacht hat. Insoweit wäre die Einheit des schadenstiftenden und vorteilbringenden Ereignisses tatsächlich nicht gegeben. Dieses Ereignis darf aber nicht zu eng gefaßt werden. Anderenfalls müßte man auch in dem Beispiel, in welchem aus versumpften Gelände brauchbares Ackerland wurde, das später wieder versumpfte, die Vorteilsausgleichung verneinen, da die Wiederversumpfung gewiß auf einer späteren Abbauhandlung beruhte als die Wasserentziehung. Das Reichsgericht[138] hat denn auch selbst einräumen müssen, daß

> „zu allerletzt sowohl die allgemeine Grundwertsteigerung als auch die an Grundstücken auftretenden Bergschäden auf das Dasein eines in Betrieb genommenen und darin erhaltenen Bergwerkes zurückgingen."

Es ist unverständlich, wie das Reichsgericht trotz dieser grundsätzlichen Anerkennung der Identität des schaden- und vorteilverursachenden Ereignisses im gleichen Satze fortfahren kann

> „es liege doch im Bergwerksbetrieb als solchem nicht die Ursache zugleich des Vorteils der Wertsteigerung und des Bergschadens".

---

138) RGZ 146, 275 ff. = ZfB. 76 (1935), 110.

Nur das **betriebene** Bergwerk erzeugt die Wertsteigerung; eine stillliegende Zeche bewirkt höchstens eine Wertminderung. Auf der anderen Seite ruft gerade der Betrieb des Bergwerkes auch den Bergschaden hervor. Gerade die einzelne, schädigende Abbauhandlung bewirkt — zwar nicht allein, aber im Zusammenhang mit dem übrigen Abbau — die Wertsteigerung des Geländes. Die für die Bejahung der Vorteilsausgleichung erforderliche Voraussetzung der Einheit des schaden- und vorteilbringenden Ereignisses ist also gegeben. Dieser Rechtsstandpunkt wird denn auch in der Rechtsprechung und Literatur vertreten.[139]

Man kann die Vorteilsausgleichung auch nicht mit der Begründung ablehnen, daß der Bergwerkseigentümer zwar allein für den Schaden verantwortlich, daß aber der Vorteil auf verschiedene Umstände zurückzuführen sei. Es ist zwar richtig, daß die Hauptursache für den Vorteil das Vorhandensein der abzubauenden Mineralien ist, und man mag daher geltend machen, daß der Baulandwert bereits hierdurch verursacht werde. Aber die Baulandeigenschaft schläft, bis sie allein durch den Entschluß des Bergwerkseigentümers, nunmehr mit dem Abbau zu beginnen, erweckt und nunmehr von der Umwelt erst beachtet wird.

Unbeschadet der Frage, in welchem Umfange die erlangten Vorteile zur Ausgleichung zu bringen sind, darf man die Vorteilsausgleichung nicht auf den Fall beschränken, daß die Baulandeigenschaft und die Bergschäden unter der Besitzherrschaft desselben Grundeigentümers hervorgerufen werden. Andernfalls könnte ein Grundeigentümer dem Bergwerkseigentümer diesen Einwand durch ein leichtes Umgehungsmanöver entziehen, indem er einfach seinen Grundbesitz auf einen Strohmann überträgt zwecks Geltendmachung der Bergschädenansprüche und sich nach erhaltener Zahlung sein Eigentum wieder zurückübertragen läßt.[140] Ist der Einwand der Vorteilsausgleichung einmal zulässig, so kann er auch dem jeweiligen Grundeigentümer entgegengesetzt werden. Dieser mag diese Möglichkeit bei seinem Erwerb in Betracht ziehen oder gegebenenfalls Gewährleistungsansprüche an seinen Vormann stellen.

II. Umfang der Vorteilsausgleichung.

Die Rechtsansicht des Reichsgerichts, die auf einer zu starken Berücksichtigung der Grundbesitzerinteressen beruht, entspricht wohl in erster Linie der Besorgnis vor den Folgerungen, die bei der Bejahung der Vorteilsausgleichung zu ziehen gewesen wären. Denn erheblich schwieriger

139) s. Entsch. d. OLG Düsseldorf vom 20. 2. 1920 (Aktz. 5 U 385/13: Müller-Erzbach 364; ebenso, aber nur für den nach dem Tauschwert berechneten Schadensersatzanspruch: Holländer S. 45.

140) s. Müller-Erzbach S. 364.

als die Entscheidung, ob überhaupt eine Vorteilsausgleichung Platz zu greifen hat, ist die Frage, in welchem Umfange der Ausgleich herbeigeführt werden soll. Man kann nicht einfach sagen, daß sämtliche Ersatzansprüche eines Eigentümers von Bauland oder Gebäudegrundstücken entfallen, weil ohne den Bergbau weder das Grundstück zu Bauland geworden noch das Gebäude errichtet worden wäre. Hierbei würde man übersehen, daß das betreffende Grundstück möglicherweise auch ohne die Errichtung des Bergwerkes, wenn auch erst in einem späteren Zeitpunkt, Baulandeigenschaft erlangt hätte. Auch würde man unberücksichtigt lassen, daß der Wert des Baugrundstückes nicht allein durch die Nachbarschaft der Zeche, sondern vor allem auch durch die Errichtung des Bauwerkes erhöht wird. Aber auch aus diesen Ueberlegungen wird man nur so viel herleiten können, daß die auszugleichenden Vorteile stets geringer sein werden als der Gesamtbetrag der von einem Baugrundstückseigentümer im Laufe der Zeit erlittenen Bergschäden.

Im übrigen lassen sich für den Umfang der Vorteilsausgleichung keine weiteren allgemeinen Regeln aufstellen mit Rücksicht auf die Tatsache, daß alle Einzelfälle verschiedener Natur sind. Bei jeder Berechnung ist die Höhe des Bergschadens, die Lage des Grundstückes, die Höhe der in den Bau gesteckten Mittel etc. in Betracht zu ziehen. Folgender Rahmen für den Umfang der Vorteilsausgleichung dürfte der Sachlage und den allseitigen Interessen am besten gerecht werden:

Bei landwirtschaftlichen Grundstücken ist eine genaue Berechnung möglich.

Bei Bauland ist, nur wenn der „große Minderwert" begehrt wird, ein entsprechender Abzug zu machen.

Bei bebauten Grundstücken ist die Vorteilsausgleichung nur gegenüber den Ansprüchen auf Ersatz des auch nach der Wiederherstellung noch — wegen einer evtl. Standdauerverkürzung etc. — noch verbleibenden Minderwertes zulässig, d. h. der Vorteil macht stets allen den Schaden wett, welcher nicht mehr wiederherstellbar ist.

Allgemein für alle Arten von Grundstücken werden durch die Vorteilsausgleichung alle diejenigen Ansprüche ausgeschaltet, die zwar nicht unter Zugrundelegung des Gebrauchswertes, wohl aber des Verkehrswertes gegeben sein könnten und — entgegen der in dieser Arbeit vertretenen Rechtsansicht — von der herrschenden Rechtsauffassung [141] auch für begründet erachtet werden.[142]

---

141) s. insbesondere die auf S. 18, Anm. 15 angeführten Entsch.
142) so richtig Holländer S. 43.

Auf der anderen Seite würde es unbillig sein, wenn man dem Bergwerkseigentümer das Recht der Vorteilsausgleichung auch gegenüber solchen Schäden einräumen wollte, deren Wiederherstellung möglich ist.[143]

§ 9. Berechnung des Minderwertes.

Die Berechnung des Bergschadensersatzes bereitet keine Schwierigkeiten, soweit es sich um die Wiederherstellung und die Störungsentschädigung handelt. Die Sachverständigen sind in der Lage, sowohl die Kosten für die Instandsetzung voraus zu berechnen, wenn Herstellungsersatz vorweg gefordert wird, als auch unter Zugrundelegung des konkreten Sachverhaltes die Höhe des Störungsschadens zu bestimmen. Da es sich bei dem letzteren wohl stets um Schäden handelt, die während einer kurzen Zeit entstehen, so bilden die Einkünfte und Ausgaben des Grundeigentümers aus dem letzten Jahr (Mieteinnahmen, landwirtschaftlicher Ertrag, Lebenshaltung) eine genügend sichere Unterlage für eine genaue Schadensberechnung.

Nicht so einfach ist die Berechnung des trotz der Wiederherstellung verbleibenden Minderwertes, also des Schadens, bei welchem eine Wiederherstellung gemäß § 251 BGB nicht möglich ist.

I. Es werden erstmalig Ersatzansprüche erhoben.

1. Minderwertsberechnung bei landwirtschaftlich genutztem Grundbesitz.

In § 5 wurde festgestellt, daß eine Minderwertszahlung nur dann begehrt werden kann, wenn es sich um Dauerschäden handelt, deren Beseitigung ausgeschlossen ist. Je nachdem, ob es sich um eine gleichmäßig oder ungleichmäßig auftretende Beeinträchtigung handelt, ist eine Kapitalabfindung oder eine jährlich neu festzusetzende Entschädigungszahlung zu leisten. In besonderen Ausnahmefällen hat der Grundeigentümer auch Anspruch auf jährlich wiederkehrende, gleichbleibende Rentenzahlung, wenn nämlich feststeht, daß der Schaden in absehbarer Zeit endet, aber andererseits nicht bekannt ist, wann dieser Zeitpunkt eintreten wird. In allen Fällen ist der Ertragswert des Grund und Bodens zu Grunde zu legen, wie er sich für normale Zeiten errechnet. Die jeweilige Minderung ist dann in Hundertsätzen dieses Ertragswertes auszudrücken. Wird Ka-

143) Diese Vorschläge bewegen sich in der gleichen Richtung wie die auch nach den Reformvorschlägen von Möller (a. a. O. S. 16) wohl zu befolgende Linie. Möller erblickt einen Vorzug seiner Theorie vom Einzelschaden gerade darin, daß sie die gerechte Ausgleichung eines bestimmten Teils aus dem Komplex des Summenschadens durch den entsprechenden Vorteil ermöglicht. Dem nur durch die Minderung des Verkehrswertes entstandenen Nachteil würde gerade der durch die Lage des Grundstückes im Bergwerksbereich andererseits auch begründete Vorteil entsprechen.

pitalabfindung geschuldet, so ist der auf 1 Jahr berechnete Minderwert auf den 25fachen Betrag zu kapitalisieren.[144] Anderenfalls hat es mit der jährlich erfolgenden Entschädigungsleistung in Höhe des einjährigen Ertragsausfalles sein Bewenden.

2. Minderwertsberechnung bei Bauland.

a) Verlust der Baulandeigenschaft.

Die Berechnung des Minderwertes in dem Falle, in welchem die Baulandeigenschaft infolge des Bergbaus gänzlich verloren gegangen ist, ist einfach. Der „große Minderwert" stellt sich dar als die Differenz zwischen zwei feststehenden Größen. Sowohl der Preis für einen Bauplatz als auch der Wert eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes gleicher Größe ist allenthalben stets bekannt. Der Bergwerkseigentümer hat daher den Betrag zu zahlen, um welchen der Baulandwert den anderen übersteigt.

b) Verminderte Baulandeigenschaft.

Geht man davon aus, daß der Schadensersatzanspruch erst dann gegeben ist, wenn die Baupläne vorliegen und mit der Errichtung des Gebäudes begonnen werden soll, so ist auch die Berechnung der Schadenshöhe nicht schwer, da der Schaden in natura zu ersetzen ist. Das Grundstück erhält die volle Bebauungsfähigkeit wieder, wenn die für das betreffende Bauwerk zu errechnenden Fundamentierungen und Bodensicherungen vorgenommen werden. Hinzu kommen die Mehrkosten für die Verstärkung des Gebäudes selbst; denn auch diese ist nichts anderes als eine Gegenmaßnahme, um die den Baugrund beeinträchtigenden bergbaulichen Einwirkungen unschädlich zu machen, um also die geminderte Baulandeigenschaft wiederherzustellen. Die Summe der Kosten für die Sicherung von Boden und Bauwerk läßt sich genau berechnen.

3. Minderwertsberechnung bei bebautem Grundstück.

Bei Bergschäden an einem bebauten Grundstück war zwischen dem Minderwert zu unterscheiden, der sofort nach Auftreten des Schadens begehrt werden kann und demjenigen, der erst später bei Abbruchreife zu ersetzen ist.

Was den ersteren angeht (Hauptfall: Schieflage), so errechnet er sich nicht einfach als der Unterschied zwischen zwei feststehenden Größen; zwar ist der Wert eines normalen Gebäudegrundstückes bekannt, dagegen besteht kein ortsüblicher Preis z. B. für schiefgestellte Bauwerke. Infolge-

---

144) s. Klostermann § 148, 10 d.

dessen läßt sich der Minderwert hier nur schätzen. Er wird zweckmäßig in Prozenten desjenigen Wertes ausgedrückt, den das Gebäude zur Zeit des Schadenseintrittes hat. Dieser Wert ist gleichbedeutend mit der Differenz aus dem Neubauwert des Hauses abzüglich der natürlichen Abnutzung. Bei der Festsetzung des Neubauwertes ist der Substanzwert zu berücksichtigen. Die Erörterung der Frage, ob in gewissen Fällen ein Teuerungszuschlag zur Anpassung der Wertfestsetzung an den jeweiligen Bauindex einzusetzen ist, geht über den Rahmen dieser Arbeit hinaus.[145] Was den Betrag für die natürliche Abnutzung anbetrifft, so wird dieser von den Sachverständigen stets nach der bewährten Roß'schen Formel[146] errechnet. Diese lautet:

$$E = N \frac{A}{D} \times \frac{A + D}{2\,D}$$

wobei E die Entwertung durch den natürlichen Altersverschleiß, A das Alter des Gebäudes zur Zeit der Beschädigung, N den Neubauwert, D normale Standdauer bedeutet.

Steht also ein Haus, dessen Errichtungskosten auf RM 28 000.— zu veranschlagen sind, zur Zeit der Beschädigung durch den Bergbau 23 Jahre und ist für dasselbe, wie bei einer soliden Bauausführung zu Grunde zu legen ist, eine 200jährige normale Standdauer anzunehmen, so ergibt sich für die Berechnung des natürlichen Verschleißes zur Zeit des Eintrittes der Beschädigung folgende Formel:

$$28\,000 \frac{23}{200} \times \frac{23 + 200}{2 \,.\, 200} = 1795 \text{ RM}$$

das Haus war also im Augenblicke vor der Beschädigung noch wert rd. 26 205 RM.[147]

Der vom Sachverständigen gutgeheißene Prozentsatz dieses Wertes stellt dann den gegenwärtig zu ersetzenden Minderwert dar.

Ist das Haus infolge der bergbaulichen Einwirkungen vor Erreichung der normalen Standdauer abbruchreif, so ist als Minderwert der Unterschied zwischen dem Wert zu ersetzen, den das Gebäude im gegenwärtigen Zeitpunkt noch repräsentiert und dem etwaigen Wert der Abbruchsmaterialien, welchen sich der Grundeigentümer anrechnen lassen muß. Wird das Gebäude abgebrochen, so erlangt das Grundstück nunmehr wieder

145) vgl. hierüber Mitt. d. Ver. f. d. bergbaul. Inter. v. 30. 3. 1936, Nr. 2: „Der Bauwert bei Minderwertsberechnungen".
146) über die Begründung der Formel vgl. Westhoff a. a. O. S. 167 ff.
147) Das Beispiel wurde entnommen bei Westhoff S. 168; s. auch Wickum S. 71.

den Parzellenwert. Jenachdem, in welchem Maße die Baulandeigenschaft durch den Bergbau beeinträchtigt ist, kann der Grundeigentümer gemäß den Ausführungen in § 7 weitere Ersatzansprüche geltend machen.

Soweit abgesehen von dem Ersatz für Verringerung der Gebäudestanddauer und für Schieflagen etc. noch Minderwertsansprüche gegeben sind — falls notwendige Reparaturen wegen der Sonderbeschaffenheit des Hauses nicht ausgeführt werden können; für das häufige Duldenmüssen von Reparaturen, soweit dieser Nachteil nicht bereits bei der jeweilig fällig werdenden Störungsentschädigung abgegolten wurde —, sind diese zu schätzen.

II. Es sind bereits früher Minderwertsentschädigungen gezahlt worden.

Wird ein Grundstück, für welches bereits in der Vergangenheit Minderwertsentschädigungen geleistet worden sind, abermals von Bergschäden heimgesucht, so haben sich für die Berechnung des nunmehr erneut zu ersetzenden Schadens in der Praxis zwei verschiedene Arten herausgebildet. Handelt es sich beispielsweise um ein bebautes Grundstück, so wird entweder von dem durch die früheren bergbaulichen Einwirkungen bereits geminderten Wert des Gebäudes v o r Eintritt der neuen Einwirkungen — natürlich unter Berücksichtigung der Altersabnutzung — ausgegangen und bestimmt, welche weitere Wertminderung durch die neuen Einwirkungen hervorgerufen worden ist.[148] Die andere Rechnungsart geht dagegen von dem Wert des Gebäudes v o r a l l e n bergbaulichen Einwirkungen aus, stellt den natürlichen Verschleiß in Rechnung, schätzt dann den durch alle bergbaulichen Einwirkungen zusammen verursachten Gesamtminderwert ab und bringt endlich von diesem die früher gezahlten Minderwertsentschädigungen in Abzug, sodaß der Grundeigentümer gegenwärtig die Differenz beanspruchen kann.[149] Unter den abzugsfähigen Minderwertzahlungen sind alle diejenigen Leistungen des Bergwerkseigentümers zu verstehen, welche er gemäß § 251 BGB erbracht hat; hierunter fallen also nicht die Sicherungskosten, welche gemäß § 249 BGB zur Wiederherstellung des Baugrundes aufgewandt worden sind.

Zur Verdeutlichung der beiden Berechnungsmethoden mag folgendes Beispiel dienen: Angenommen, der Wert eines Gebäudes betrug im Jahre

148) so Holländer S. 32.

149) Das Landgericht Essen rechnet in seiner bemerkenswerten Entscheidung (s. Mitt. d. Ver. f. d. bergbaul. Int. 1936 Nr. 4 S. 12) vom 9. 9. 1936 die früher gezahlten Minderwertsentschädigungen nicht nur auf den gegenwärtig geltend gemachten Minderwert, sondern sogar auch auf den Wiederherstellungs- bzw. Geldersatzanspruch des Grundeigentümers aus § 249 BGB an.

1900: 20 000.— RM. Im Jahre 1914 war dieser Wert infolge der natürlichen Abnutzung auf 19 200.— RM. gesunken, als Bergschäden auftraten und eine Minderwertsentschädigung von 500.— RM. entrichtet wurde. Wenn nunmehr im Jahre 1928 neue Bergschäden auftraten und abermals einen Minderwert erzeugten, so würde nach der Methode 1) folgendermaßen zu verfahren sein. Der tatsächliche Wert des Gebäudes betrug im Jahre 1914 unter Berücksichtigung des eingetretenen und abgegoltenen Minderwertes noch 19 200.— RM. — 500.— RM. = 18 700.— RM. Angenommen, die weitere Abnutzung des Hauses in der Zeit zwischen 1914 und 1928 betrug abermals 800.— RM., so würde der gegenwärtig zu ersetzende Minderwert in Hundertsätzen von einem Jetztwert von 18700—800 = 17 900.— RM. auszudrücken sein. Bei Annahme eines Prozentsatzes von nur 3% würde also der Bergwerkseigentümer noch 537.— RM. zu zahlen haben. Würde man die zweite Methode zu Grunde legen, so würde zunächst von dem Neubauwert die gesamte Abnutzung in den 28 Jahren abgehen: 20 000—1600.— = 18 400.— RM. Von diesem Wert müßte der Gesamtminderwert geschätzt werden. Angenommen, er wäre auf 6% zu veranschlagen, so würde er 6% von 18 400 = 1104.— RM. betragen. Von dieser Summe wäre der im Jahre 1914 bereits gezahlte Minderwert abzuziehen, sodaß der Grundeigentümer gegenwärtig 1104—500 = 604.— RM. zu beanspruchen hätte. Er würde also, falls beide Rechnungsarten richtig wären, bei der zweiten um 604—537 = 67.— RM. besser fahren als bei der ersten. Theoretisch dürfte ein derartiger Unterschied nicht herauskommen. Vielmehr müßten beide Rechnungsmethoden zum gleichen Ergebnis führen, wenn nämlich bei der ersten Methode der Zustand bzw. Wert des Gebäudes vor den neuen Einwirkungen, bei der zweiten Methode die Wertminderung durch die früheren Einwirkungen genau bekannt sind und objektiv richtige Prozentsätze angenommen werden. Da jedoch diese Voraussetzungen in der Praxis niemals ganz genau gegeben sind, so wählt man zweckmäßig diejenige Rechnungsweise, die am wenigsten kompliziert ist und auch die geringeren Fehlerquellen aufweist.

1. Erste Berechnungart.

Handelt es sich um einen Fall, in welchem bisher nur einmal Minderwert ersetzt worden ist, so dürfte die erste Berechnungsart nicht schwieriger sein als die zweite. Anders, wenn in der Vergangenheit mehrfach Minderwertsentschädigungen geleistet worden sind. Dann würde erst eine Menge von Zwischenwerten errechnet werden müssen, ehe man die Höhe des gegenwärtig zu ersetzenden Schadens bestimmen könnte. Der ent-

scheidende Nachteil der ersten Berechnungsweise liegt aber darin, daß der mit der Abschätzung des Minderwertes betraute Sachverständige den jetzigen Minderwert stets auf Grund des vorhandenen Zustandes schätzen wird; nur dann aber, wenn der frühere Minderwert ebenfalls von einem Sachverständigen in einem Rechtsstreit errechnet worden ist und wenn dem gegenwärtigen Gutachter die Aufzeichnungen seines Vorgängers zugänglich sind, sodaß er ersehen kann, in welchem Maße die auch heute noch sichtbaren Schäden bereits damals vorgelegen haben und abgegolten sind, wird der Sachverständige den heutigen Minderwert zutreffend abschätzen können. Da aber in den meisten Fällen die Minderwertsentschädigungen freiwillig geleistet werden und auch bei vorausgegangenen Prozessen nur selten die für das Urteil des gegenwärtig tätigen Sachverständigen wichtigen Gutachten der Vorgänger noch vorhanden und einzusehen sind, so wird im Regelfall ausschließlich nach dem gegenwärtigen Eindruck geurteilt werden. Es liegt auf der Hand, daß hierbei stets Schäden wie z. B. Schieflage von Fußböden, Lotabweichungen von Gebäudemauern etc. nochmals entschädigt werden, obwohl sie bereits früher abgegolten worden sind.

2. Zweite Berechnungsart.

Gegenüber diesen Nachteilen weist die zweite Berechnungsart zunächst den Vorzug auf, daß sie auch bei wiederholt geleisteten Minderwertsentschädigungen einfach bleibt, da nicht die vielen Zwischenwerte der ersten Methode zu errechnen sind, sondern stattdessen nur die Summe aller bisher gezahlten Minderwerte zu bilden und von einem einzigen, leicht errechneten Ausgangswert abzuziehen ist. Bei der zweiten Berechnungsart wird vor allem die Gefahr vermieden, daß der Grundeigentümer auf Kosten des Bergbautreibenden für die gleichen Schäden doppelt abgefunden wird; denn er muß sich den Vorempfang in vollem Umfange auf den gegenwärtig geschätzten Minderwert anrechnen lassen. Eine gewisse Ungenauigkeit liegt allerdings auch in der zweiten Berechnungsart; denn der Gesamtminderwert wird von einem niedrigeren Ausgangswert geschätzt, als es bei den früheren Einzelwerten der Fall war, weil damals die Abnutzung des Gebäudes noch geringer war. Es kann dann geschehen, daß der Grundeigentümer leer ausgeht, wenn z. B. der heutige Gesamtminderwert auf 12% vom heutigen Zeitwert geschätzt und hiervon der vor 10 Jahren entrichtete Minderwert in Höhe von 10% des damaligen, höheren Zeitwertes abgezogen wird. Dieser Fehler würde sich vermeiden lassen, wenn man alle Minderwerte vom Neuwert schätzen würde; doch abgesehen davon, daß eine derartige Lösung nur für die Zukunft möglich und des-

halb einstweilen kaum verwendungsfähig sein würde, würde sie ebenfalls wieder sehr unvollkommen sein, da die Schätzung der Minderwerte unter Außerachtlassung des für die Abnutzung der Gebäude einzusetzenden Wertes praktisch auch vom sachkundigsten Gutachter nicht fehlerfrei vorgenommen werden könnte; vielmehr würde er wohl stets wenigstens einen Teil des Schadens auf das Konto des Bergschadenminderwertes buchen, der als die Folge des natürlichen Verschleißes angesehen werden müßte. Der bezeichnete Fehler der zweiten Berechnungsart läßt sich aber leicht vermeiden, wenn der Gutachter den Prozentsatz des Gesamtminderwertes umso höher annimmt, je geringer der Zeitwert des Gebäudes ist. Jedenfalls wird der Vergleich beider Berechnungsarten dazu führen, der zweiten Berechnungsart als der weniger schwierigen und weniger fehlerhaften den Vorzug zu geben.

C) Schluß.

§ 10. Kritik der heutigen Behandlung des bergrechtlichen Minderwertsproblems und Aufstellung von Grundsätzen für seine gerechte Lösung.

Nachdem das Problem des durch bergbauliche Einwirkungen verursachten Minderwertes am Grundbesitz vom Blickpunkt der Praxis aus erörtert worden ist, zeigt sich, daß es in ganz verschiedenen Formen auftritt, je nachdem, welches Gelände von den bergbaulichen Einwirkungen betroffen wird, in welchem Grad der Bergbau einwirkt, in welcher Weise der Grundeigentümer seinen Besitz ausnutzt usw. Mit Recht hat daher ein Bausachverständiger in seinem Gutachten[1], welches in einem schlesischen Bergschadensfall zu erstatten war, über seine Aufgabe ausgeführt, daß sich wie im ganzen Volksleben auch hinsichtlich der Beurteilung von Minderwerten in Bergschadensfällen sowohl bei einzelnen Gerichten wie wohl bei fast allen Bausachverständigen die Anschauungen neuerdings gewandelt haben. Es werde jetzt nicht nur der besonderen objektiven Eigenart des einzelnen Falles, insbesondere dem Grad der Beschädigungen und der voraussichtlichen Dauer der bergbaulichen Einwirkungen Rechnung getragen, sondern es werde von Fall zu Fall unter eingehender Sondierung der einzelnen üblichen Minderwertsfaktoren besonders gründlich geprüft, in welchem Umfange ein Kläger tatsächlich subjektiv im Hinblick auf seine persönlichen Verhältnisse als Eigentümer des Grundstückes einen Minderwert erleide, damit nicht die beklagten Bergwerkseigentümer, die das Bergwerk — oft unter großen geldlichen Schwierigkeiten — zum gemeinnützigen Volkswohl betrieben, zu Unrecht mit Ausgaben zu Gunsten eines einzelnen belastet würden, und nicht ein einzelner Volksgenosse Sondervorteile davon trage, die ihm bei strenger Prüfung nicht zukommen würden. Dieser Sachverständige hat Recht, wenn er es ablehnt, ohne nähere Begründung allgemeine Regeln für die Minderwertsbeurteilung aufzustellen, sondern wenn er grundsätzlich jeden einzelnen Fall mit Rücksicht auf seine besondere Eigenart besonders behandelt wissen will.

1) Veröffentlicht im Rundschreiben der Bezirksgruppe Oberschlesien der Fachgruppe Steinkohlenbergbau vom 4. 11. 1936.

Zwar gibt die dürftige Fassung der wenigen Gesetzesparagraphen, welche das gesamte Bergschädenrecht in Preußen seit 1865 zu regeln versuchen, einen gewissen Anreiz zur Aufstellung von solchen allgemeinen Grundsätzen; aber gerade die hierin liegende Gefahr sollte für die entscheidenden Gerichte zum Anlaß genommen werden, erst recht in jedem einzelnen Fall die konkreten Umstände zu berücksichtigen. Dann würden Fehler häufig vermieden. Es würde nicht vorkommen können, daß dem Eigentümer eines landwirtschaftlichen Grundstückes mit Rücksicht auf die Möglichkeit künftiger schädlicher Einwirkungen des Bergbaus ein Verkehrsminderwert zugebilligt wird, obwohl er garnicht daran denkt, jemals seinen Besitz zu veräußern. Es würde weiterhin vermieden, daß bei einem Gebäude mit einer voraussichtlichen Standdauer von 100 Jahren dem Grundeigentümer eine Minderwertsentschädigung zum Ausgleich für eine auf 20 Jahre berechnete Verkürzung der Lebensdauer zugesprochen wird, obwohl es sich später herausstellt, daß auch nach Ablauf von insgesamt 120 Jahren die Abbruchreife noch nicht eingetreten ist. Endlich würde auch, um den alltäglichen Fall[2] herauszugreifen, der Bergwerkseigentümer nicht

---

2) s. z. B. in einem Urteil des OLG Köln 7. 1. 1937 (6 U 64/36). In den Entscheidungsgründen wird ausgeführt:

„Der Senat verkennt nicht, daß die Annahme eines gegenwärtigen Schadens und damit eine Haftung des Bergwerksbesitzers für die Sicherungskosten vor Bebauung des Grundstücks in wirtschaftlicher Hinsicht Bedenken hervorrufen kann, da gegebenenfalls dem Geschädigten Beträge zugesprochen werden, die er später überhaupt nicht oder doch nur in geringerem Umfange anzuwenden braucht. So besteht die — durchaus nicht fernliegende — Möglichkeit, daß bei vorzeitiger Einstellung des Bergbaus die Schäden vor der Bebauung soweit abklingen, daß Sicherungsmaßnahmen nur noch in geringem Maße erforderlich sein werden. Weiter besteht die Möglichkeit, daß sich die Baukosten, die sich seit 1930 etwa um $^1/_3$ gesenkt haben, weiter ermäßigen, sodaß der Geschädigte bei Errichtung des Neubaues nur einen Teil der derzeitigen Sicherungskosten aufzuwenden hat. Schließlich kann bis zur Bebauung der Grundstücke eine neue Methode zur Sicherung der Fundamente gefunden werden, die erheblich billiger als heute ist. Das Reichsgericht hat solche Möglichkeiten auch erwogen (s. ZfB 34 S. 515), hat sich dadurch aber in seiner Entscheidung nicht beeinflussen lassen.

Auch der erkennende Senat sieht sich trotz dieser Bedenken, die in den nachstehend erörterten Fällen eine Stütze finden, nicht veranlaßt, von seinem bisherigen Standpunkt abzugehen, zumal ein Ausweg, durch den den wirtschaftlichen Interessen beider Beteiligten gleichmäßig Rechnung getragen würde, nicht gefunden werden konnte (!).

In einem Rechtsstreite 6 U 288/33 (IV 73/34 des RG) hatte der erkennende Senat dem Berggeschädigten eine Schadenssumme von 18 360 RM. zugesprochen, zudem hatte der Schädiger die Schäden zu beseitigen. Er stützte sich dabei auf das Gutachten eines Bausachverständigen, wonach das Gebäude nur noch als eine Ruine anzusehen sei. Gelegentlich einer Ortsbesichtigung in einer anderen Sache hat der Senat sich nun davon überzeugen können, daß das Haus, wenn auch mit erheblichen Aufwendungen, tadellos wiederhergestellt ist und als Wohnhaus weiterhin dient.

In einem anderen Falle hatte ein Bausachverständiger ein Eckgrundstück wegen der Bauschäden für unbebaubar erklärt; demgemäß ist der Berg-

schon gegenwärtig den Eigentümer eines Bauplatzes, dessen Bebaubarkeit gefährdet erscheint, mit Rücksicht auf eine angeblich eingetretene Minderung des Verkehrswertes entschädigen müssen, obwohl der Grundeigentümer überhaupt nicht oder erst in ferner Zukunft bauen will und obwohl er bei einer Veräußerung seines Grundstückes mit Rücksicht auf die bei der Bebauung eintretende Ersatzpflicht des Bergwerkseigentümers den normalen Kaufpreis erzielen würde. Dabei ist noch gar nicht in Rechnung gestellt, daß im Zeitpunkt der Bebauung die bergbaulichen Einwirkungen völlig abgeklungen sein mögen. Derartige Entscheidungen lassen sich auch nicht mit allgemein gehaltenen Billigkeitserwägungen rechtfertigen. Das Oberlandesgericht Breslau führt in seiner in der Praxis viel erörterten Entscheidung vom 31. Oktober 1935 [3] aus:

„Wenn auch bei Abwägung der Interessen beider Streitteile anerkannt werden muß, daß am Blühen des Bergbaubetriebes die Allgemeinheit ein außerordentliches Interesse hat, weil er nicht nur Bodenschätze hebt und Heiz- und andere Stoffe schafft, sondern vor allem auch unendlich vielen Volksgenossen Arbeit, Brot und Lohn gibt, so muß doch auch festgestellt werden, daß die für den Schadensersatz aufgewendeten Kosten bis jetzt noch keinen Bergbaubetrieb derart belastet haben, daß seine Aufrechterhaltung gerade dadurch erschwert oder unrentabel gemacht worden wäre. Auf der anderen Seite würde es ein Unrecht darstellen und als solches in weiten Volkskreisen mit Recht empfunden werden, wenn die Unternehmungen des kapitalkräftigen Bergbaues das vielfach einzige und meist noch erheblich belastete Vermögensstück des armen Hausbesitzers — oft genug ihres eigenen Arbeitnehmers — zwar beschädigen dürfte, aber bei der Wiedergutmachung der Schadens nicht auf die ganz verständige Anschauung weiter Kreise über den Wert eines bergbaugeschädigten, geflickten Hauses Rücksicht zu nehmen brauchten."

In diesen Ausführungen mag man zwar ein formvollendetes Bekenntnis zu dem Grundsatz erblicken, daß in Zweifelsfällen ein Schaden vom wirtschaftlich Stärkeren getragen werden muß; es wird aber übersehen, daß ein solcher Grundsatz doch nur dann zur Begründung einer Entscheidung dienen kann, wenn die Rechtsordnung versagt und es sich eben um einen Zweifelsfall handelt. Eine solche soziale Erwägung kann aber nicht herhalten, wenn die Auslegung der vorhandenen Gesetze selbst die Möglichkeit zu einem gerechten Ausgleich bietet.

Im Abschnitt B ist der Versuch gemacht worden, diesen Ausgleich möglichst für jeden denkbaren Streitfall zwischen Bergbau und Grundbesitz zu finden. Ein Vergleich der einzelnen Fälle führt zu einer Herausstellung der ihren Lösungen zu Grunde liegenden allgemeinen Gesichtspunkte:

---

werksbesitzer zum Schadensersatz verurteilt worden; der Senat hat sich nun davon überzeugen können, daß auf diesem Eckgrundstück heute ein großes Geschäftshaus errichtet worden ist."

3) s. Deutsche Justiz 1936 S. 341.

1. Jeder durch den Betrieb eines Bergwerks verursachte Grundstücksschaden ist zu ersetzen, wenn er nicht ausschließlich in einer Minderung des Verkehrswertes besteht.

Der Ersatzanspruch kann jedoch erst dann geltend gemacht werden, wenn der Schaden für den Grundeigentümer einen fühlbaren Nachteil bedeutet; von diesem Zeitpunkt an beginnt auch die Verjährung.

2. Solange ein Grundstück bebaut ist, besteht sein Gebrauchswert ausschließlich in der Ausnutzbarkeit des Gebäudes. Bergbauliche Einwirkungen können daher solange auch nur einen Minderwert des Gebäudes verursachen. Infolgedessen kann der Grundeigentümer niemals gleichzeitig Ersatz des Gebäude- und des Baulandminderwertes am Grund und Boden verlangen.

3. Ein auf bergbauliche Einwirkungen zurückzuführender Gebäudeschaden ist lediglich eine andere Erscheinungsform des dem Grund und Boden anhaftenden Baulandminderwertes der schon vor der Bebauung bestand, wenn zu jener Zeit bereits der Bergwerksbetrieb schädigend einwirkte. Da der Grundeigentümer für den gleichen Schaden — wenn er auch in verschiedenen Formen auftritt — nur einmal Ersatz verlangen kann, so kann er z. B. nicht Ersatz für Gebäudeschäden verlangen, wenn bereits der „große Minderwert" für den Verlust der Baulandeigenschaft geleistet war. Aus dem gleichen Grunde sind auf einen Minderwertsanspruch die in der Vergangenheit geleisteten Minderwertszahlungen in Anrechnung zu bringen.

4. Auf jeden Schaden, der nicht durch Wiederherstellungsleistung (§ 249 BGB) ersetzt werden kann, muß sich der Grundeigentümer den Vorteil anrechnen lassen, den er infolge der durch die Lage seines Grundstückes im Bergbaugebiet bedingten Wertsteigerung seines Besitzes erlangt.

Die Beachtung dieser Grundsätze führt dazu, daß der Bergwerkseigentümer stets für den angerichteten Schaden aufkommen muß, ohne daß andererseits der Grundeigentümer mehr erhält, als ihm gebührt. Deshalb würde eine Anerkennung der hier vertretenen Rechtsansichten auch förderlich sein für die notwendige gesetzliche Regelung des Minderwertproblems.

Lebenslauf.

Am 7. April 1910 wurde ich in Essen als der Sohn des Bergassessors Wolfgang Albrecht und seiner Frau Agnes geb. Thoenes geboren. Ich bin evangelisch.

Ab Ostern 1919 besuchte ich das Städtische Realgymnasium in Aachen, welches ich 1928 nach mit „Gut" bestandener Reifeprüfung verließ. Im Anschluß studierte ich Rechts- und Staatswissenschaften an den Universitäten Freiburg, Berlin und Bonn und legte am 28. Mai 1932 vor dem Prüfungsausschuß in Köln mein erstes juristisches Staatsexamen ab. Zum Referendar ernannt begann ich am 1. September 1932 mit der Ableistung meines staatlichen Vorbereitungsdienstes, der mich in die Bezirke Aachen, Berlin und Düsseldorf führte. Am 17. Februar 1936 bestand ich das Große Staatsexamen. Nach meiner Ernennung zum „Assessor" wurde ich auf meinen Antrag zum anwaltlichen Probedienst zugelassen. Seit dem 1. Oktober 1937 befinde ich mich als „Anwaltsassessor" zur weiteren Ausbildung in Köln.

Dieter Albrecht.